



Madrid, 24 de marzo de 2026

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**INVERSIONES DOALCA**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**") publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas e individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Cuentas anuales consolidadas e individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 e informes de gestión consolidado e individual.
- Resumen del informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde la publicación de su resumen mediante hecho relevante el pasado 25 de marzo de 2020.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.doalca.com).

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.

D^a. Isabel Gómez-Acebo Duque de Estrada.
Presidenta del Consejo de Administración
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

**INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Consolidados correspondientes al ejercicio
2025 junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales Consolidadas emitido por
un Auditor Independiente

**INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados
correspondientes al ejercicio 2025 junto con el Informe de
Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un
Auditor Independiente**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR
INDEPENDIENTE**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

- Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio 2025
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio 2025
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio 2025
- Memoria Consolidada del ejercicio 2025

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un
Auditor Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.** (la Sociedad Dominante) y sus **Sociedades Dependientes**, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

Ingresos por alquileres

Tal y como se indica en las notas 1 y 11 de la memoria consolidada adjunta, la actividad ordinaria del Grupo consiste en el alquiler de inmuebles de naturaleza urbana, actividad que genera un importante número de contratos con diversos clientes.

Las notas 4.5) y 4.9) de la memoria consolidada adjunta describen las normas de registro y valoración aplicables al reconocimiento de ingresos por arrendamientos, lo que generalmente exige la realización de estimaciones por parte de la Dirección del Grupo, en función de las características concretas de los contratos de arrendamiento y, en su caso, acuerdos posteriores alcanzados con los clientes, en aspectos tales como carencias, incentivos o vigencia de los contratos.

El análisis de la razonabilidad de los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento reconocidos en el ejercicio 2025 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento de las políticas y procedimientos establecidos por la Dirección del Grupo para el reconocimiento de ingresos procedentes de contratos de arrendamiento.
- Análisis de los ingresos por arrendamientos procedentes de cada inmueble en propiedad del Grupo, en comparación con los ingresos que se produjeron en el año anterior y las expectativas del presente ejercicio a raíz de los nuevos contratos y las evoluciones de precios en el sector.
- Obtención del detalle de los ingresos por arrendamientos registrados en el ejercicio y análisis de una muestra de los correspondientes contratos, con el objeto de comprobar que el ingreso contabilizado es acorde con las condiciones de los contratos seleccionados, así como el correcto registro de las carencias, aplazamientos y ayudas acordadas con los arrendatarios.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección del Grupo en la memoria consolidada, en relación con los ingresos por alquileres.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.d de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 adjuntas no presentan información comparativa por ser el ejercicio de constitución del Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado 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 anteriormente, podemos concluir que la información contenida en el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Dominante 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 Sociedad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de cuentas

24 de marzo de 2026



BDO AUDITORES, S.L.P

2026 Núm. 01/26/07611
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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



**INVERSIONES DOALCA SOCIMI,
S.A. Y SOCIEDADES
DEPENDIENTES**

**CUENTAS ANUALES
CONSOLIDADAS
EJERCICIO 2025**

**CONSEJO DE ADMINISTRACION
18-03-2026**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE		39.149.414,28
I. Inmovilizado intangible.	5	77.342,45
4. Otro inmovilizado intangible		77.342,45
II. Inmovilizado material.	6	2.344.795,10
1. Terrenos y construcciones.		44.050,25
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		1.943.622,74
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		357.122,11
III. Inversiones inmobiliarias.	7	35.172.248,91
V. Inversiones financieras a largo plazo.	9	1.448.523,22
VI. Activos por impuesto diferido.	10	106.504,60
B) ACTIVO CORRIENTE		3.937.502,44
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.		532.747,98
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	9	437.372,06
3. Activos por impuesto corriente	10	20.428,89
4. Otros deudores.	10	74.947,03
V. Inversiones financieras a corto plazo.	9	3.001.913,74
VI. Periodificaciones a corto plazo.		30.709,10
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	9	372.131,62
TOTAL ACTIVO (A+B)		43.086.916,72

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2025
A) PATRIMONIO NETO		34.750.150,89
A-1) Fondos propios.	9.5	34.750.150,89
I. Capital.		6.123.000,00
1. Capital escriturado.		6.123.000,00
II. Prima de emisión.		4.200.014,80
III. Reservas.		21.838.598,94
3. Otras reservas		21.838.598,94
IV. (Acciones y participaciones de la sociedad dominante).		(85.935,80)
VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante.	20	7.464.545,19
VII. (Dividendo a cuenta).		(4.790.072,24)
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.275.755,30
II Deudas a largo plazo.	9	5.677.635,75
2. Deudas con entidades de crédito.		3.135.435,02
4. Otros pasivos financieros		2.542.200,73
IV. Pasivos por impuesto diferido.	10	598.119,55
C) PASIVO CORRIENTE		2.061.010,53
III. Deudas a corto plazo.	9	1.009.164,29
2. Deudas con entidades de crédito.		1.018.687,22
4. Otros pasivos financieros.		(9.522,93)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		1.051.846,24
1. Proveedores	9	35.045,85
4. Otros acreedores.	9 y 10	1.016.800,39
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		43.086.916,72

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	31.12.2025
1. Importe neto de la cifra de negocios.	7 y 11	11.986.725,03
b) Prestaciones de servicios.		11.986.725,03
4. Aprovisionamientos.	11	(251.934,54)
a) Consumo de mercaderías.		(14.048,84)
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.		(1.164,66)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(236.721,04)
5. Otros ingresos de explotación.	7	44.218,30
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		44.218,30
6. Gastos de personal.	11	(857.489,02)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(733.538,00)
b) Cargas sociales.		(123.951,02)
7. Otros gastos de explotación.	11	(2.163.383,90)
a) Servicios exteriores.		(1.237.865,00)
b) Tributos.		(919.328,78)
c) Otros gastos de gestión corriente.		(6.190,12)
8. Amortización del inmovilizado.	5, 6 y 7	(1.220.249,49)
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		60,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.		60,00
14. Otros Resultados		12.044,72
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.549.991,10
15. Ingresos financieros.	11	189.009,11
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		189.009,11
16. Gastos financieros.	11	(89.728,68)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		99.280,43
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.649.271,53
24. Impuestos sobre beneficios.	10	(184.726,34)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		7.464.545,19
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	20	7.464.545,19
Resultado atribuido a la sociedad dominante		7.464.545,19
Resultado atribuido a socios externos		-

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

	Ejercicio 2025
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	7.464.545,19
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS	7.464.545,19
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante	7.464.545,19
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos	-

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025.

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (*)	6.123.000,00	4.200.014,80	20.400.070,19	(100.986,36)	7.201.083,68	(4.682.132,10)	33.141.050,21
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	6.123.000,00	4.200.014,80	20.400.070,19	(100.986,36)	7.201.083,68	(4.682.132,10)	33.141.050,21
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos.	-	-	-	-	7.464.545,19	-	7.464.545,19
II. Operaciones con socios o propietarios.	-	-	(1.634,86)	15.050,56	-	(4.790.072,24)	(4.776.656,54)
Aumentos de capital.	-	-	-	-	-	-	-
(-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).	-	-	-	-	-	-	-
(-) Distribución de dividendos.	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).	-	-	(1.634,86)	15.050,56	-	(4.790.072,24)	(4.776.656,54)
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	-	-	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	1.440.163,61	-	(7.201.083,68)	4.682.132,10	(1.078.787,97)
Distribución de resultados de ejercicios anteriores	-	-	1.440.163,61	-	(7.201.083,68)	4.682.132,10	(1.078.787,97)
Otras variaciones	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	6.123.000,00	4.200.014,80	21.838.598,94	(85.935,80)	7.464.545,19	(4.790.072,24)	34.750.150,89

(*) Dato correspondiente a la Sociedad Dominante.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025
(Expresado en euros)

	Notas	2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	20	7.649.272
2. Ajustes al resultado		1.120.969
a) Amortizaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	5, 6 y 7	1.220.249
g) Ingresos financieros	11	(189.009)
h) Gatos financieros	11	89.729
3. Cambios en el capital corriente		(214.667)
b) Deudores y cuentas a cobrar	9	114.856
c) Otros activos corrientes		(199)
d) Acreedores y cuentas a pagar	9	(317.860)
e) Otros pasivos corrientes		(31.455)
f) Otros activos y pasivos no corrientes		19.991
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(108.943)
a) Pagos de intereses	11	(102.256)
c) Cobros de intereses	11	158.943
d) Cobro(pago) por impuesto sobre beneficios	10	(165.630)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.446.630
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones		(8.587.025)
a) Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	1.2	(4.610.443)
c) Inmovilizado material	5 y 6	(257.284)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(719.298)
e) Otros activos financieros	9	(3.000.000)
7. Cobros por desinversiones		9.494.305
e) Otros activos financieros	9	9.494.305
8. Flujos de efectivo de actividades de inversión		907.279
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		13.416
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9.5	(33.713)
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		47.129
10. Aumentos y disminuciones en instrumentos de pasivo financiero		(4.122.105)
2) Deuda con entidades de crédito	9	(4.122.105)
11. Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio		(5.868.860)
a) Dividendos	22.c	(5.868.860)
12. Flujos de efectivo de actividades de financiación		(9.977.550)
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFCTIVO O EQUIVALENTES		(623.641)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		995.772
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		372.132

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2025

1.-Sociedades del grupo

1.1- Sociedad dominante

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A., (en adelante la Sociedad Dominante), fue constituida el 31 de diciembre de 1.998, con la denominación de Inversiones Doalca S.L., por fusión de otras, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Rafael Ruiz Gallardón con el nº 5.145 de su protocolo. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle San Bernardo nº 123.

En escritura pública de 24 de julio de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui con el nº 2.422 de su protocolo, se procedió a transformar la forma jurídica en Sociedad Anónima y la denominación en SOCIMI, así como la adaptación de sus estatutos a la Ley de SOCIMIs.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de 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.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objetos idéntico o análogo.

La Sociedad es la cabecera de un grupo empresarial que formula Cuentas Anuales Consolidadas. A los únicos efectos de la consolidación de cuentas, los Grupos de sociedades están formados por la Sociedad Dominante y todas las sociedades dependientes, entendiéndose por Sociedad Dominante aquella que ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control sobre otra u otras, que se califican como dependientes o dominadas. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas incorporan los estados financieros de las sociedades controladas por la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, al 31 de diciembre de 2025. El control se considera ostentado por la Sociedad Dominante cuando ésta tiene el poder de establecer las políticas financieras y operativas de sus participadas.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A tiene su residencia en Madrid y deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid. Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron formuladas con fecha 18 de marzo de 2026.

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

1.2- Sociedad dependiente

La información relativa a las sociedades incluidas en la consolidación del Grupo al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Sociedad	Fecha constitución	Domicilio social	% participación
Salamanca Project, S.L.	05/04/2022	Calle San Bernardo, 123	100%

La sociedad Salamanca Project, S.L. tiene como objeto social según recoge en el artículo 2 de los Estatutos sociales lo siguiente:

“La Sociedad tiene como actividad principal la promoción, desarrollo, constitución, tenencia y gestión de empresas de construcción y promoción inmobiliaria, gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, asesoramiento y gestión urbanística mediante participación en su capital y la realización de operación de suscripción y adquisición de acciones o participaciones de sociedades, dedicadas a actividades de las expresadas anteriormente.”

Denominación	Información financiera 31.12.2025						Valor en libros	
	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto Total	Coste	(participación directa)	
							Deterioro Periodo	Deterioro Acumulado
Salamanca Project, S.L. (*)	3.458.249,82	600,00	(212.253,88)	(107.859,93)	3.138.736,01	4.818.266,67	-	-
TOTAL	3.458.249,82	600,00	(212.253,88)	(107.859,93)	3.138.736,01	4.818.266,67	-	-

(*) CCAA no auditadas

Ninguna de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación cotiza en Bolsa. La sociedad dominante cotiza en el BME Growth - SOCIMIs.

No existen restricciones significativas a la capacidad de las sociedades dependientes para transmitir fondos a la Sociedad Dominante en forma de dividendos en efectivo o para devolver préstamos. Asimismo, ninguna de las sociedades tiene la clasificación de mantenidas para la venta.

La calificación de las sociedades detalladas anteriormente como dependientes viene determinada por el supuesto contemplado en el apartado 1.a) del artículo 2 de las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, al poseer, directa o indirectamente, la Sociedad Dominante la mayoría de los derechos de voto de dichas sociedades.

El método de consolidación seguido para todas las sociedades ha sido el de integración global, por el cual se incorporan al balance de situación de la Sociedad Dominante los bienes, derechos y obligaciones que componen el patrimonio de las sociedades dependientes.

En el proceso de consolidación por integración global se elimina el valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente y el capital, las reservas y los resultados de éstas, determinándose la diferencia positiva (Fondo de comercio de consolidación) o negativa (Diferencia negativa de consolidación) habida en el momento de la adquisición. Se efectúan los ajustes necesarios para eliminar las transacciones y saldos entre las sociedades consolidadas.

En el proceso de consolidación por integración proporcional se elimina el valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente y el capital, las reservas y los resultados de éstas, determinándose la diferencia positiva (Fondo de comercio de consolidación) o negativa (Diferencia negativa de consolidación) habida en el momento de la adquisición. La eliminación se realiza en la misma proporción al porcentaje de participación que se ostenta en la subsidiaria. Se efectúan los ajustes necesarios para eliminar las transacciones y saldos entre las sociedades consolidadas en dicha proporción.

Cambios en el perímetro de consolidación

El 15 de septiembre de 2025 la Sociedad Dominante adquirió participaciones en la sociedad Salamanca Project, S.L., siendo el porcentaje de participación del 100%. El precio de la compra fue de 4.818.266,67 euros. Dicha sociedad es propietaria de un inmueble en la Calle Salamanca de Madrid, valorado en 8.105.000 euros a 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con el informe de valoración encargado por la Dirección a un experto independiente con fecha 12 de febrero de 2026.

El ejercicio 2025 es el primer año de consolidación.

Eliminación inversión-patrimonio neto

Es la más característica del proceso de consolidación y resulta imprescindible para evitar la doble contabilización de los elementos patrimoniales de la sociedad dependiente. Dado que la inversión registrada en el activo del balance de la sociedad dominante tiene como contrapartida el patrimonio neto de la sociedad dependiente, para evitar duplicidades en los datos agregables, debe sustituirse en el balance consolidado la cuenta representativa de la inversión por los elementos de activo y de

pasivo de la sociedad dependiente, mostrando al usuario de la información consolidada el montante total de recursos que la dirección del grupo gestiona.

En esta eliminación, los valores contables de las participaciones que la sociedad dominante tenga en el capital de sociedades dependientes (ya sea directa o indirectamente), se compensan en la fecha de adquisición con la parte proporcional que dichos valores representen en relación con el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos, incluidas, en su caso, las provisiones.

Para calcular el valor contable de la participación se parte del precio de adquisición de tal participación, según las normas de valoración establecidas en el PGC, es decir, el valor de coste (valor razonable de la contraprestación más gastos de transacción) minorado en las correcciones de valor, provisiones o pérdidas, efectuadas antes del momento correspondiente a la primera consolidación y previa la homogeneización valorativa.

En cuanto al patrimonio neto, tienen esta consideración los definidos como tales en el PGC. Los modelos de cuentas anuales del PGC consideran como patrimonio neto la agregación de los fondos propios, los ajustes por cambio de valor y las subvenciones, donaciones y legados.

a. Diferencia de primera consolidación en sociedades consolidadas

Se ha calculado en base al Código de Comercio art.46.2.

“2.ª La diferencia positiva que subsista después de la compensación señalada se inscribirá en el balance consolidado en una partida especial, con denominación adecuada, que será comentada en la memoria, así como las modificaciones que haya sufrido con respecto al ejercicio anterior en caso de ser importantes. Esta diferencia se tratará conforme a lo establecido para el fondo de comercio en el artículo 39.4 de este Código.

Si la diferencia fuera negativa deberá llevarse directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.”

Excepto en los casos en que la adquisición de la participación se produce en el momento de la emisión de los instrumentos de patrimonio correspondiente, el valor contable de la participación no tiene por qué coincidir con la parte proporcional que dicho valor represente en relación al valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos, incluidas provisiones de la sociedad dependiente en la fecha de adquisición, produciéndose una diferencia que puede ser positiva o negativa.

Se produce una diferencia positiva de primera consolidación cuando el valor contable de la participación sea superior a la parte proporcional del valor razonable de los activos y pasivos asumidos, incluidas provisiones de la dependiente, en la fecha de primera consolidación.

Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del grupo se incorporarán al balance consolidado sobre la base del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos, incluidas, en su caso, las provisiones en la fecha de primera consolidación, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha. La diferencia que subsista después de la compensación anterior se considera fondo de comercio de consolidación.

Se produce una diferencia negativa de primera consolidación cuando el valor contable de la participación es inferior a la parte proporcional del valor razonable de los activos y pasivos asumidos, incluidas provisiones de la dependiente, en la fecha de primera consolidación.

Si como consecuencia de la imputación de la diferencia, positiva o negativa, se modifica el valor de un activo respecto a su valor en los libros de la sociedad adquirida, este debe ser objeto de corrección valorativa siguiendo los mismos criterios aplicados antes de la imputación.

La regulación de esta materia en el Código de Comercio difiere de la establecida en las NOFCAC. La incorporación de plusvalías ha de realizarse por su importe íntegro conforme al PGC NRV 19^a, ya que no se limita al importe atribuible a la participación en el grupo ni a las que se pongan de manifiesto como la diferencia de consolidación prevista en las NOFCAC art.23, es decir, la existente entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la sociedad dominante en el capital de la sociedad dependiente y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dicha participación en la fecha de primera consolidación. Por tanto, ya no resultan aplicables y han de entenderse derogados las NOFCAC art.23 a 26. El tratamiento seguido es el marcado por el Código de Comercio.

La metodología valorativa ha de ser consecuente con la prevista en el PGC NRV 19^a.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han analizado si la operación de adquisición de participaciones de la sociedad dependiente Salamanca Project, S.L por parte la Sociedad Dominante constituye la adquisición de un negocio. En aplicación de la doctrina del ICAC (BOICAC 141/2025, Consulta 4), han concluido que el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra esencialmente en un solo activo o grupo de activos similares y, por tanto, que se trata de la adquisición de un activo y no de un negocio.

En consecuencia, no cabe reconocer un fondo de comercio, ni un pasivo por impuesto diferido, sino que se debe incrementar el valor contable de la inversión inmobiliaria en la fecha de adquisición.

El detalle de diferencias de primera consolidación y diferencias con el patrimonio neto son como se detallan, calculados con efectos en la fecha de adquisición:

Sociedad	30/09/2025
Salamanca Project, S.L.	
Precio adquisición	4.818.266,67
Fondos propios a fecha de adquisición	3.011.850,82
Mayor valor contable de inversiones inmobiliarias en la fecha de adquisición	1.806.415,85

b. Fecha de primera consolidación

Los cálculos de la consolidación inicial se refieren a la fecha en que se adquiere el control, por lo que la previsión de las NOFCAC art.22.3, que permitía considerar como fecha en que se incorpora una dependiente al grupo la fecha de comienzo del primer ejercicio en que el grupo estuviera obligado a formular cuentas consolidadas, o que las formulara voluntariamente, se considera derogado.

Fiscalmente, la LIS dispone que no es deducible en la base imponible del grupo fiscal la diferencia positiva entre el valor contable de la participación en el capital de sociedades dependientes que posea, directa o indirectamente, la sociedad dominante y la parte proporcional que dichos valores representan en relación a los fondos propios de esas sociedades dependientes. La diferencia negativa no tiene la consideración de renta gravable. Dicha diferencia es la existente en la fecha en que la sociedad o sociedades dependientes se incluyan por primera vez en el grupo fiscal (LIS art.71.3).

La Sociedad Dominante adquirió el control del 100% de la sociedad dependiente mediante contrato privado de compraventa de participaciones sociales el 15 de septiembre de 2025 y elevado a público el mismo día ante el Notario. Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparadas teniendo en cuenta el impacto en relación con la toma de control sobre la participación de las sociedades dependientes con efecto desde la fecha de adquisición.

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada recogen el resultado de las operaciones de la Sociedad Dominante para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2025 y de las sociedades dependientes para el periodo comprendido entre la fecha de adquisición de la participación y el 31 de diciembre de 2025.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (“NOFCAC”), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
 - a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
 - b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
 - c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
 - d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.
2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

1.3 Sociedades excluidas del perímetro de consolidación.

No hay sociedades excluidas del perímetro de consolidación.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y La ley 11/2009 SOCIMIs en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas, y de la sociedad dependiente e incluyen, en su caso, los ajustes y reclasificaciones necesarios para la adecuada homogeneización temporal y/o valorativa, con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación mercantil en vigor, la imagen fiel del patrimonio , y de la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2025, así como de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 2025.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 18 de marzo de 2026, de acuerdo con el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital.

b) Marco normativo de la información financiera aplicable y principios contables

La valoración de los elementos integrantes de las distintas partidas que figuran en las cuentas anuales consolidadas del Grupo se ha realizado conforme a los Principios de Contabilidad generalmente aceptados, y a las Resoluciones, en materia de contabilidad, emitidas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de los estados financieros consolidados. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- 1.- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- 2.- El Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
- 3.- Las normas de desarrollo que, en materia contable, establezca en su caso el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
- 4.- La demás legislación que sea específicamente aplicable.

Con fecha 30 de enero de 2021, se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025, los Administradores de la Sociedad Dominante han tenido que utilizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión de las cuentas anuales consolidadas.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros de los factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión afecta a ambos. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir un ajuste de los valores contables de los activos y pasivos afectados en el futuro.

Al margen del proceso general de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a término determinados juicios de valor sobre temas con especial incidencia sobre los estados financieros.

Los juicios principales relativos a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación de las cuentas anuales que tienen un riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son los siguientes:

Fiscalidad: 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. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante no existen contingencias que pudieran resultar en pasivos adicionales de consideración para la Sociedad en caso de inspección.

Las estimaciones y asunciones principales relativas a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación de las cuentas anuales que tienen riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son las siguientes:

Ingresos por arrendamientos, el reconocimiento de los ingresos implica la realización de estimaciones por parte de la Dirección, en función de las características concretas de los contratos de arrendamiento y, en su caso, acuerdos posteriores alcanzados con los clientes, en aspectos tales como carencias, incentivos o vigencia de los contratos.

Provisiones: La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en el apartado 4 de esta memoria. La Sociedad ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, y ha registrado una provisión cuando el riesgo ha sido considerado como probable, estimando el coste que le

originaría dicha obligación.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales: El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

d) Comparación de la información

Las presentes cuentas anuales consolidadas corresponden al primer ejercicio de consolidación del grupo. Por este motivo, no se presentan cifras comparativas respecto al ejercicio anterior en el balance de situación consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, ni en el estado de flujos de efectivo consolidado, de acuerdo con lo previsto en la normativa vigente. Los mismos criterios han sido aplicados en cuanto a los desgloses incluidos en la memoria consolidada, no obstante, en dichas notas se incluyen saldos a 31 de diciembre de 2024 correspondientes a la Sociedad Dominante.

Tal y como se indica en la Nota 1.2, el 15 de septiembre de 2025 se adquiere el control de la sociedad dependiente Salamanca Project, S.L. entrando en el perímetro de consolidación por el método de integración global. Los resultados consolidados de 2025 de la sociedad dependiente comprenden el periodo de 3 meses de 1 de octubre de 2025 a 31 de diciembre de 2025, en adelante cuando hagamos referencia al mencionado periodo de 3 meses, indicaremos ejercicio 2025.

La Sociedad Dominante está obligada a formular y auditar las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y se encuentra auditado.

e) Agrupación de partidas

En las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance consolidado, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado o en el estado de flujos de efectivo consolidado.

f) Elementos recogidos en varias partidas

Los únicos elementos patrimoniales que están registrados en dos o más partidas del balance consolidado son únicamente aquellas que estando catalogadas como a largo plazo tienen parte de su vencimiento a corto plazo, es decir vencimiento inferior al año, por lo que están recogidas tanto en el largo plazo como en el corto plazo, siguiendo los criterios generales de contabilización contenidos en el Plan General de Contabilidad.

g) Cambios en criterios contables

El Grupo, de acuerdo con el marco conceptual de la contabilidad establecido en el Plan General de Contabilidad, una vez adoptado un criterio para la aplicación de los principios contables generalmente aceptados lo mantiene uniformemente en el tiempo, en tanto en cuanto no se alteren los supuestos que han motivado la elección de dicho

criterio, y siempre teniendo en cuenta que cualquier cambio en dichos criterios tiene como referencia básica el principio de imagen fiel.

h) Corrección de errores y cambios en estimaciones contables

Durante el ejercicio 2025 no se han realizado correcciones de errores significativos ni cambios en las estimaciones contables.

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas consolidadas sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad Dominante, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante ha obtenido un beneficio de 7.346.692,08 euros.

El importe mínimo que repartir a 31 de diciembre, en concepto de dividendo es de 5.877.353,66 €, conforme a la ley 11/2009.

Con fecha 2 de julio de 2025 la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 2.098.713,05 €.

Con fecha 19 de noviembre de 2025 la Sociedad Dominante aprobó el reparto de un segundo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 2.691.359,19 €. Se adjuntan los Informes de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La distribución de resultados de la Sociedad Dominante del ejercicio 2025 es la siguiente, expresado en euros:

	31.12.2025
Base de reparto	7.346.692,08
Total base de reparto	7.346.692,08
Aplicación	31.12.2025
A reservas voluntarias	1.469.167,99
A dividendos	5.877.524,09
Total aplicación	7.346.692,08

Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si:

- Se han cubierto las atenciones previstas por la ley o los estatutos (descripción).
- El valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de investigación y desarrollo y no existen reservas disponibles por un importe equivalente a los saldos pendientes de amortizar de las cuentas anteriores.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad dominante en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

4.1.- Principios de consolidación

Los principios de consolidación más importantes aplicados han sido los siguientes:

Sociedades Dependientes

Dependientes son todas las entidades, incluidas las entidades de propósito especial, sobre las que la Sociedad Dominante ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiendo este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una entidad con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si la Sociedad Dominante controla otra entidad se toma en consideración la existencia de derechos potenciales de voto que sean en ese momento ejercitables o convertibles. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha de adquisición, entendida ésta como aquella fecha en la que la sociedad dominante obtiene el control de la dependiente, reconociéndose a partir de dicha fecha en las cuentas anuales consolidadas los ingresos, gastos y flujos de efectivo. Las sociedades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en que se pierde el control.

Para contabilizar la adquisición de dependientes se utiliza el método de adquisición. En virtud de dicho método el coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los pasivos incurridos o asumidos y de los instrumentos de patrimonio emitidos en la fecha de intercambio, el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones.

Los activos, pasivos e ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan en las cuentas anuales consolidadas aplicando el método de integración global, según el cual:

- En su caso, se realizan los ajustes y reclasificaciones necesarios en las sociedades del Grupo para asegurar la adecuada homogeneización temporal, valorativa, de las operaciones internas y de la estructura de las cuentas anuales de las sociedades consolidadas para realizar la agregación.
- Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente que la sociedad dominante posea se compensan, en la fecha de adquisición, con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones (eliminación inversión-patrimonio neto). Con carácter general, esta compensación se realiza sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición.
- Con carácter general, los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos de la sociedad dependiente se valoran por su valor razonable en la fecha de adquisición.
- La diferencia en la fecha de adquisición entre la contraprestación transferida para obtener el control de la sociedad adquirida (más en el caso de adquisiciones sucesivas de participaciones, o combinaciones por etapas, el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa) y la parte proporcional del patrimonio neto representativa de la participación en el capital de la sociedad dependiente se reconoce, en caso de ser positiva, como Fondo de comercio de consolidación. En el supuesto excepcional de que la diferencia sea negativa, dicho exceso se reconoce como un resultado positivo del periodo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, antes de reconocer el citado ingreso se evalúan nuevamente los importes que dan lugar a dicha diferencia.
- El fondo de comercio de consolidación se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo o Grupos de unidades sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios y no se amortiza. En su lugar, dichas unidades generadoras de efectivo o Grupos de unidades se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa por deterioro. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio de consolidación no son objeto de reversión en periodos posteriores.
- Los elementos del activo y del pasivo de las sociedades del Grupo se incorporan al balance consolidado, con las mismas valoraciones con que figuran en los respectivos balances de dichas sociedades, excepto los activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición que se incorporan al balance consolidado sobre la base de su valor razonable a la fecha de adquisición, una vez consideradas las amortizaciones y deterioros producidos desde dicha fecha.
- Los ingresos y gastos de las sociedades dependientes se incorporan a las cuentas anuales consolidadas.

- Se eliminan los créditos y deudas entre sociedades comprendidas en la consolidación y los ingresos y los gastos relativos a las transacciones entre dichas sociedades (partidas intraGrupo). Los resultados generados a consecuencia de operaciones internas se eliminan y difieren hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo.
- Las reservas de las sociedades dependientes consolidadas por el método de integración global se presentan dentro del patrimonio neto consolidado en el epígrafe “Fondos propios – Reservas” del balance consolidado.
- El valor de la participación de los accionistas o socios minoritarios (socios externos) se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente consolidada por integración global y se presenta en el epígrafe “Patrimonio neto - Socios externos” del balance consolidado. En general, el fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. Asimismo, se presentan en dicho epígrafe la parte atribuida de las reservas, los ajustes por cambios de valor y subvenciones, donaciones y legados recibidos, que les correspondan en función de su participación. El valor de su participación en los resultados de las sociedades dependientes se presenta en el epígrafe “Resultado atribuido a socios externos” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- Cuando existe un exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto, excluidos los resultados del periodo, de la mencionada sociedad que proporcionalmente les corresponda, dicho exceso es atribuido a los socios externos, aunque esto implique un saldo deudor en dicha partida.

Diferencias de conversión

La conversión de las cuentas anuales de las sociedades cuya moneda funcional es distinta al euro se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- Los activos y pasivos se convierten a euros al tipo de cambio de cierre.
- Las partidas de patrimonio neto, incluido el resultado del periodo, se convierten al tipo de cambio histórico.
- La diferencia entre el importe neto de los activos y pasivos y las partidas de patrimonio neto, se recogen dentro del patrimonio neto del balance consolidado en el epígrafe “Ajustes por cambio de valor – Diferencias de conversión”, en su caso, neta del efecto impositivo, y una vez deducida, la parte de la misma que corresponde a los socios externos.
- El fondo de comercio de consolidación y los ajustes a los valores razonables de activos y pasivos derivados de la aplicación del método de adquisición se consideran elementos de la sociedad adquirida, convirtiéndose, por tanto, al tipo de cambio de cierre.
- Los flujos de efectivo se convierten al tipo de cambio de la fecha en que se produjo cada transacción o empleando un tipo de cambio medio ponderado del periodo siempre que no hay variaciones significativas.

La moneda funcional de las filiales extranjeras es la divisa de cada país.

Fondo de comercio de consolidación y diferencia negativa de consolidación

1. En la fecha de adquisición se reconoce como fondo de comercio de consolidación la diferencia positiva entre los siguientes importes:
 - a) La contraprestación transferida para obtener el control de la sociedad adquirida determinada conforme a lo indicado en el apartado 2.3 de la norma de registro y valoración 19.^a Combinaciones de negocios del Plan General de Contabilidad, más en el caso de adquisiciones sucesivas de participaciones, o combinación por etapas, el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa en el capital de la sociedad adquirida, y
 - b) La parte proporcional del patrimonio neto representativa de la participación en el capital de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes derivados de la aplicación del artículo 25, y de dar de baja, en su caso, el fondo de comercio reconocido en las cuentas anuales individuales de la sociedad dependiente en la fecha de adquisición.

Se presume que el coste de la combinación, según se define en el apartado 2.3 de la norma de registro y valoración 19.^a Combinaciones de negocios del Plan General de Contabilidad, es el mejor referente para estimar el valor razonable, en dicha fecha, de cualquier participación previa de la dominante en la sociedad dependiente. En caso de evidencia en contrario, se utilizarán otras técnicas de valoración para determinar el valor razonable de la participación previa en la sociedad dependiente.

1. En las combinaciones de negocios por etapas, los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente que el Grupo posea con anterioridad a la adquisición del control, se ajustarán a su valor razonable en la fecha de adquisición, reconociendo en la partida "Imputación a resultados del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta", "Resultados por enajenaciones y otras" o "Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multiGrupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, según proceda, la diferencia con su valor contable previo. En su caso, los ajustes valorativos asociados a estas inversiones contabilizados directamente en el patrimonio neto, se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. En el supuesto excepcional de que, en la fecha de adquisición, el importe de la letra b) del apartado 1 de este artículo sea superior al importe incluido en la letra a), dicho exceso se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un resultado positivo en la partida «Diferencia negativa en combinaciones de negocios».

No obstante, antes de reconocer el citado ingreso deberán evaluarse nuevamente los importes descritos en el apartado 1 anterior.

El inmovilizado intangible se amortizará contable y fiscalmente en función de su vida útil. Cuando la vida útil no pueda estimarse de manera fiable, contablemente se amortizará en un plazo de 10 años (salvo que otra disposición legal o reglamentaria establezca un plazo diferente).

A los efectos de comprobar el deterioro de las unidades generadoras de efectivo en las que participen socios externos, se ajustará teóricamente el importe en libros de esa unidad, antes de ser comparado con su importe recuperable. Este ajuste se realizará, añadiendo al importe en libros del fondo de comercio asignado a la unidad, el fondo de comercio atribuible a los socios externos en el momento de la toma de control.

El importe en libros teóricamente ajustado de la unidad generadora de efectivo se comparará con su importe recuperable para determinar si dicha unidad se ha deteriorado. Si así fuera, la entidad distribuirá la pérdida por deterioro del valor de acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, reduciendo en primer lugar, el importe en libros del fondo de comercio asignado a la unidad.

No obstante, debido a que el fondo de comercio se reconoce solo hasta el límite de la participación de la dominante en la fecha de adquisición, cualquier pérdida por deterioro del valor relacionada con el fondo de comercio se repartirá entre la asignada a la dominante y la asignada a los socios externos, pero solo la primera se reconocerá como una pérdida por deterioro del valor del fondo de comercio.

Si la pérdida por deterioro de la unidad generadora de efectivo es superior al importe del fondo de comercio, incluido el teóricamente ajustado, la diferencia se asignará al resto de activos de la misma según lo dispuesto en la norma de registro y valoración 2.ª Inmovilizado material 2.2 Deterioro de valor del Plan General de Contabilidad.

En su caso, la pérdida por deterioro así calculada deberá imputarse a las sociedades del Grupo y a los socios externos, considerando lo dispuesto en el apartado 1, letra d), del artículo 29 respecto al fondo de comercio atribuido a estos últimos.

Reservas en sociedades consolidadas y socios externos

Reservas en sociedades consolidadas:

Este epígrafe recoge los resultados no distribuidos, una vez deducido el fondo de comercio amortizado generado por las sociedades dependientes a efectos de consolidación, entre la fecha de primera consolidación o fecha de incorporación en el perímetro de consolidación, y el inicio del periodo presentado.

Socios externos:

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados del periodo de las sociedades dependientes se presenta, respectivamente, en los epígrafes “Socios externos” y “Resultado atribuido a la Socios Externos”, del patrimonio del balance consolidado y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondientes al ejercicio 2025.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

Eliminación de partidas intraGrupo

Se eliminan en su totalidad en las cuentas anuales consolidadas las partidas intraGrupo, una vez realizados los ajustes que proceden de acuerdo con la homogeneización.

Se entiende por partidas intraGrupo los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo.

Eliminación de resultados por operaciones internas.

Se entiende por operaciones internas las realizadas entre dos sociedades del Grupo desde el momento en que ambas sociedades pasaron a formar parte del mismo. Se entiende por resultados tanto los recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias como los ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto, de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Contabilidad.

La totalidad del resultado producido por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los resultados que se difieren son tanto los del periodo como los de periodos anteriores producidos desde la fecha de adquisición.

No obstante, las pérdidas habidas en operaciones internas pueden indicar la existencia de un deterioro en el valor que exigiría, en su caso, su reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas. De igual modo, el beneficio producido en transacciones internas puede indicar la existencia de una recuperación en el deterioro de valor del activo objeto de transacción que previamente hubiera sido registrado. En su caso, ambos conceptos se presentan en las cuentas anuales consolidadas conforme a su naturaleza.

Todo lo anterior se aplica en los casos en que un tercero actúe en nombre propio y por cuenta de una sociedad del Grupo.

La imputación de resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o, en su caso, en el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado lucirá, cuando sean resultados realizados a terceros, como un menor o mayor importe en las partidas que procedan.

Si algún elemento patrimonial es objeto, a efectos de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de un ajuste de valor, la amortización, pérdidas por deterioro y resultados de enajenación o baja en balance, se calculan, en las cuentas anuales consolidadas, sobre la base de su valor ajustado.

Se eliminan en las cuentas anuales consolidadas las pérdidas por deterioro correspondientes a elementos del activo que hayan sido objeto de eliminación de resultados por operaciones internas. También se eliminan las provisiones derivadas de garantías o similares otorgadas en favor de otras empresas del Grupo. Ambas eliminaciones darán lugar al correspondiente ajuste en resultados.

La eliminación de resultados por operaciones internas realizada en el periodo afecta a la cifra de resultados consolidados, o al importe total de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto, mientras que la eliminación de resultados por operaciones internas de periodos anteriores modifica el importe del patrimonio neto, afectando a las reservas, a los ajustes por cambios de valor o a las subvenciones, donaciones y legados recibidos, que están pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El ajuste en resultados, en ganancias y pérdidas imputadas directamente al patrimonio neto, y en otras partidas de patrimonio neto, afecta a la sociedad que

enajene el bien o preste el servicio y, por tanto, al importe asignable a los socios externos de dicha sociedad.

La clasificación de los elementos patrimoniales, ingresos, gastos y flujos de efectivo se realiza desde el punto de vista del Grupo, sin que se vean modificados por las operaciones internas. En el caso de que la operación interna coincida con un cambio de afectación desde el punto de vista del Grupo, ese cambio de afectación se refleja en las cuentas anuales consolidadas conforme a las reglas establecidas al efecto en el Plan General de Contabilidad.

4.2) Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible se valora a su coste de adquisición o coste de producción, según proceda, y se presenta neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá solo si es probable que genere beneficios futuros a la Sociedad y su coste pueda ser valorado de forma fiable y sea identificable.

La amortización del inmovilizado intangible se determina conforme a los siguientes criterios, siempre en función de los años de utilización o recuperación esperados:

- a.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 33% anual.
- b.- Las concesiones administrativas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 10% anual.

4.3) Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª y 3ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 1 de marzo de 2013 de Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará parte del 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 de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en

condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudieran afectarlos.

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha decidido en el ejercicio aplicar coeficientes de amortización separados a los siguientes elementos: aire acondicionado y ascensores, aun cuando están incorporados en la cuenta de " Construcciones", sobre la base de considerar que la vida útil de los mismos es diferente al del resto de las partidas integrantes en dicha cuenta.

Los costes de ampliación, modernización y mejoras se contabilizan como mayor coste del activo en cuestión.

En cuanto al deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material la Sociedad entiende que se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento de esta naturaleza cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendiendo este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En caso de que el primero sea superior la Sociedad procede a dotar la provisión.

El valor razonable de los elementos del inmovilizado material es el importe por el que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

Los cálculos se efectúan al menos al cierre del ejercicio y elemento a elemento, de forma individualizada, y en caso de no poder hacerlo así se toma el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen como gasto o como ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdida y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

La obligación legal de información establecida en el art.107 de la Ley 43/1995, referente a los bienes adquiridos por fusión, se contiene en la memoria correspondiente al ejercicio 1998.

4.4) Inversiones Inmobiliarias

El Grupo ha clasificado en Inversiones Inmobiliarias los activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen 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, o para su venta en el curso ordinario de las operaciones, tal y como señala el Plan General de Contabilidad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª, 3ª y 4ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 1 de marzo de 2013 de Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos de inversiones inmobiliarias sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando lo sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará parte del valor de las inversiones inmobiliarias, 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 de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudieran afectarlos.

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 634/2015 de 10 de julio.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha decidido en el ejercicio aplicar coeficientes de amortización separados a los siguientes elementos: aire acondicionado y ascensores, aun cuando están incorporados en la cuenta de " Construcciones", sobre la base de considerar que la vida útil de los mismos es diferente al del resto de las partidas integrantes en dicha cuenta.

Los costes de ampliación, modernización y mejoras se contabilizan como mayor coste del activo en cuestión.

Al cierre del ejercicio el Grupo evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

La obligación legal de información establecida en el art.107 de la Ley 43/1995, referente a los bienes adquiridos por fusión, se contiene en la memoria correspondiente al ejercicio 1998.

4.5) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

El grupo clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los alquileres del Grupo como arrendador (ver nota 4.8) se corresponden con arrendamientos operativos.

4.6) Activos Financieros

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

- 1.- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 2.- Activos financieros a coste amortizado.
- 3.- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
- 4.- Activos financieros a coste.

El Grupo solo posee activos financieros a coste amortizado.

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con 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.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Así, sería consustancial con tal acuerdo un bono con una fecha de vencimiento determinada y por el que se cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, no cumplirían esta condición los instrumentos 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 del 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 gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la empresa haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la empresa deberá considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la empresa de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. Una empresa podrá tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la empresa gestiona sus activos financieros.

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

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

4.7) Pasivos Financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a coste amortizado.
2. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Grupo solo posee pasivos financieros a coste amortizado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Valoración inicial.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, 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 podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

4.8) Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad Dominante en este ejercicio ha aplicado lo dispuesto en la Ley 11/2009 SOCIMIs, modificada por la Ley 16/2012, para realizar el cálculo del gasto por impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio 2025, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance de situación, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

El impuesto sobre beneficio diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros.

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- cuando el pasivo por impuesto diferido se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, si el momento de la reversión de las diferencias temporarias puede ser controlado por la Sociedad y es probable que la diferencia temporaria no revierta en un futuro previsible.

Se reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

- cuando el activo por impuestos diferidos relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuesto diferido sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

A fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad Dominante procede a evaluar los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación se procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad Dominante disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada y la normativa pendiente de publicación en la fecha del cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta efecto del descuento financiero.

Con fecha 9 de julio de 2021 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2021, modificando en este ejercicio 2022 la Ley 11/2009.

En dicha modificación, las entidades SOCIMIS estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no

hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

4.9) Ingresos y Gastos

El Grupo reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, el Grupo valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, el Grupo seguirá un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.

b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.

d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.

e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

La norma de registro y valoración 8ª. "Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar" del Plan General de Contabilidad, regula en su apartado 2 el arrendamiento operativo en los siguientes términos: "Se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero. Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias."

Los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

De conformidad con estos criterios, cabe concluir que el plazo de arrendamiento comienza en la fecha en que la empresa controle el derecho de uso que, con carácter general, debería coincidir con la puesta a disposición del activo arrendado, pudiendo ser esta fecha anterior a la del inicio de la actividad, como es el caso que nos ocupa, debido a que el arrendatario necesita realizar obras de reforma en los locales arrendados.

Cabe señalar que en determinadas ocasiones los contratos de arrendamiento incluyen incentivos para que el arrendatario acepte el contrato, cuyo adecuado tratamiento contable es calificarlos como una contrapartida neta acordada por la utilización del activo con independencia de la naturaleza del incentivo o del calendario de los pagos a realizar.

En este sentido, el periodo inicial de carencia incluido en los contratos debe entenderse como un incentivo al arrendamiento que la empresa contabilizará como un menor ingreso a lo largo del periodo de arrendamiento, para lo cual se utilizará, con carácter general, un sistema de reparto lineal, sin perjuicio de que tal y como se ha indicado la cuota resultante de aplicar el incentivo, en todo caso, comience a devengarse cuando la empresa asuma el control del activo, circunstancia que se producirá, con carácter general, a la firma de los correspondientes contratos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que el Grupo debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

El Grupo tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2022 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual.

4.10) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance consolidado cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea por disposición legal o contractual, o por una obligación implícita o tácita) como resultado de sucesos pasados y se estima probable que suponga la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para su liquidación.

Las provisiones se valoran 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 la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando. Para aquellas provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento. Para el resto de las contingencias que no cumplen las características mencionadas anteriormente se ha procedido a informar en la memoria consolidada sobre las características de las mismas.

En aquellas situaciones en el que se vayan a recibir compensaciones de un tercero en el momento de liquidar la obligación y siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se contabiliza un activo que no supone una minoración del importe de la deuda. El importe por el que se registra el citado activo no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. Sólo en aquellos casos en que existe un vínculo legal o contractual, por el que se ha exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la empresa no esté obligada a responder, se ha tenido en cuenta en la estimación del importe de la provisión.

4.11) Medio ambiente

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio del Grupo con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe de Inmovilizado material.

4.12) Gastos de personal

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha registrado en gastos de personal todas las retribuciones satisfechas al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y demás gastos de carácter social. La valoración de estas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 31 de diciembre 2025 el Grupo no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

4.13) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b1) La Sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
 - b4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes estimados de venta.

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determina el deterioro del valor en ese momento y se registra, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa al impuesto sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.

- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto consolidado de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El análisis del movimiento durante el ejercicio 2025 de las partidas que componen epígrafe del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	31.12.2024 (*)	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.2025
Coste:					
Concesiones administrativas	100.000,00	-	-	-	100.000,00
Aplicaciones informáticas	16.721,50	-	-	-	16.721,50
Total coste	116.721,50	-	-	-	116.721,50
Amortización acumulada:					
Concesiones administrativas	(12.657,51)	(12.741,35)	-	-	(25.398,86)
Aplicaciones informáticas	(13.980,19)	-	-	-	(13.980,19)
Total amortización acumulada	(26.637,70)	(12.741,35)	-	-	(39.379,05)
Inmovilizado intangible neto	90.083,80	(12.741,35)	-	-	77.342,45

(*) Importes correspondientes a la Sociedad Dominante

Al 31 de diciembre de 2025 no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance consolidado.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

No existen inmovilizados intangibles, cuya vida útil no se puede determinar con fiabilidad.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	31.12.2025
Aplicaciones informáticas	16.721,50

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El análisis del movimiento durante el ejercicio 2025 de las partidas que componen epígrafe del balance consolidado adjunto ha sido el siguiente:

	31.12.2024 (*)	Altas	Bajas	Traspasos	31.12.2025
Coste:					
Terrenos y construcciones	260.746,37	19.602,13	-	-	280.348,50
Inst. técnicas y otro inmovilizado material	5.252.266,98	40.420,08	(167.570,41)	69.529,78	5.194.646,43
Inmovilizado en curso	229.390,35	916.559,89		(788.828,13)	357.122,11
Total coste	5.742.403,70	976.582,10	(167.570,41)	(719.298,35)	5.832.117,04
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	(220.407,75)	(5.555,07)	-	-	(225.962,82)
Inst. técnicas y otro inmovilizado material	(2.966.600,35)	(462.329,18)	167.570,41	-	(3.261.359,12)
Total amortización acumulada	(3.187.008,10)	(467.884,25)	167.570,41	-	(3.487.321,94)
Inmovilizado material neto	2.555.395,60	508.697,85	-	(719.298,35)	2.344.795,10

(*) Importes correspondientes a la Sociedad Dominante

Durante los ejercicios 2025 y 2024 se han producido altas por las reformas y obras de adecuación en diferentes edificios de la sociedad. Adicionalmente, se han dado de baja elementos que se encontraban totalmente amortizados y sin uso. Por otro lado, los traspasos en dichos ejercicios corresponden principalmente al traspaso a inversiones inmobiliarias de determinados activos que se encontraban en curso y ya están en uso.

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance consolidado.

Durante el ejercicio 2025 el Grupo no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

	31.12.2025
Maquinaria	-
Otras instalaciones	599.254,08
Mobiliarios	28.011,42
Equipos proceso información	10.933,47
Total	638.198,97

El Grupo no ha recibido durante el ejercicio 2025 ningún tipo de subvención relacionada con el inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo no tiene ningún compromiso de compra o de venta relacionada con activos materiales, ni tenía usufructos, embargos o situaciones análogas relacionadas con ellos.

El 27 de julio de 2018 la Sociedad Dominante se presentó, junto a otra Sociedad, reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Barcelona por: (i) la aprobación definitiva del PEUAT, y (ii) por la resolución de la Regidora del Distrito del Ensanche, de 24 de julio de 2017 (notificada el 4 de septiembre), por la que se deniega la licencia de obras mayores con cambio de uso a hotel solicitada por las reclamantes en relación al edificio de Barcelona sito en la calle Mallorca, 245 (expediente 02-2015LL32878). El importe reclamado es de 2.257.124,88 € de los cuales a Inversiones Doalca le corresponde el 89,43%. A fecha de hoy la reclamación se encuentra pendiente de resolver. Con fecha 26 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración ha aprobado poner una demanda judicial al Ayto. de Barcelona ante el Tribunal Superior de Justicia, reclamando formalmente la cuantía anteriormente referenciada, no bastando hacerlo de forma administrativa ante el propio Ayto. de Barcelona, sino de forma procesal ante la autoridad procesal que corresponda.

Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Comisión de Patrimonio de Barcelona, no autorizó la propuesta presentada para la nueva fachada, requiriendo modificaciones de diseño sobre la fachada existente, por ello nos solicitaron replantear dicha propuesta acorde a los criterios de ordenación urbanística del ensanche e indicaciones de la Comisión de Patrimonio, esperando volver a presentar el proyecto en febrero de 2020.

Una vez presentados los proyectos requeridos por la Comisión de Patrimonio, el 23 de junio de 2020, los arquitectos que llevan a cabo el proyecto nos comunicaron mediante mail que se había aprobado la fachada presentada.

El 10 de diciembre de 2020 se liquidaron las tasas de la licencia y el correspondiente ICIO que el Ayto. de Barcelona nos remitió con las cartas de pago para su correspondiente abono, recibiendo la licencia el 21 de diciembre de 2020. El plazo para empezar las obras era de 12 meses y a partir de ahí 18 meses para terminarlas.

Con fecha 23 de mayo de 2022 se ha recibido Resolución del Ayuntamiento de Barcelona por la que estiman en parte la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por la Sociedad por importe de 133.194,31 € (116.392,96 € corresponden a los costes del proyecto de obra presentado y 16.801,25 € en concepto de intereses legales meritados).

Con fecha 12 de diciembre de 2024 se ha recibido notificación del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Barcelona por el que ha lugar a la admisión de las solicitudes documental y pericial tanto de la parte demandante como de la demandada.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido cambios al respecto.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los siguientes coeficientes:

- Construcciones Edificios: 50 años (Amortización: 2%)
- Ascensores: 9-10 años (Amortización 10%-12%)
- Climatización e Instalaciones: 9-10 años (Amortización 10%-12%)

Durante el ejercicio 2025 el Grupo no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

El Grupo no ha capitalizado al 31 de diciembre de 2025 ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance consolidado.

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias:

	31.12.2024(*)	Altas	Bajas	Traspasos	Entradas perímetro	31.12.2025
Coste:						
Terrenos	9.622.664,99	-	-	-	2.642.980,65	12.265.645,64
Construcciones	29.860.590,33	-	(1.277.153,98)	719.298,25	5.386.630,04	34.689.364,64
Total coste	39.483.255,32	-	(1.277.153,98)	719.298,25	8.029.610,69	46.955.010,28
Amortización acumulada:						
Construcciones	(12.320.291,56)	(739.623,79)	1.277.153,98	-	-	(11.782.761,37)
Total amortización acumulada	(12.320.291,56)	(739.623,79)	1.277.153,98	-	-	(11.782.761,37)
Inversiones inmobiliarias neto	27.162.963,76	(739.623,79)	-	719.298,25	8.029.610,69	35.172.248,91

(*) Importes correspondientes a la Sociedad Dominante

Durante los ejercicios 2025 y 2024 se han producido traspasos por las reformas y obras de adecuación en diferentes edificios de la sociedad desde inmovilizado material en curso. Adicionalmente en el ejercicio 2025, se han dado de baja elementos que se encontraban totalmente amortizados y sin uso.

De acuerdo con lo indicado en la nota 1.2 anterior, la entrada en el perímetro corresponde con la adquisición del inmueble propiedad de la sociedad dependiente Salamanca Project, S.L.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2025 eran los siguientes:

	31.12.2025
Inversiones inmobiliarias	1.600.448,99
Total	1.600.448,99

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2025 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m2	NO RESIDENCIA	OTROS
	ALQUILADOS	32.065,00	32.065,00	
MADRID	NO ALQUILADOS	478,00	478,00	ANTENAS Y PUBLICIDAD
TOTAL		32.543,00	32.543,00	

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2025 son los siguientes:

31.12.2025	
Desglose ingresos por alquileres	
Residencial	-
No residencial	11.744.016,14
Otros	129.315,11
Total alquileres	11.873.331,25
Desglose otros ingresos	
Prestación de servicios	113.393,78
otros	44.218,30
Total otros ingresos	157.612,08

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2025 son los siguientes:

Arrendamientos operativos: Información del arrendador		2025
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:		19.060.883,57
* Hasta un año		10.204.604,61
* Entre uno y cinco años		7.042.683,92
* Mas de cinco años		1.813.595,04
Arrendamientos operativos: Información del arrendatario		2025
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:		44.150,31
* Hasta un año		44.150,31
* Entre uno y cinco años		-
* Mas de cinco años		-

Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2025 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual. Dado que los contratos no incluían cláusulas que previeran reducciones de cuota y los acuerdos han significado modificaciones en plazo y precio futuro, las condonaciones se han considerado incentivo al arrendamiento y no rentas contingentes.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

a) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

a.1) El detalle de activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2025, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
CATEGORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2025	Ejercicio 2025
Activos financieros a coste amortizado	8.065,52	1.440.457,70	1.448.523,22
TOTAL	8.065,52	1.440.457,70	1.448.523,22

a.2) El detalle de activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2025, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
CATEGORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2025	Ejercicio 2025
Activos financieros a coste amortizado	-	3.461.807,44	3.461.807,44
TOTAL	-	3.461.807,44	3.461.807,44

a.3) Activos financieros a coste amortizado, excepto instrumentos de patrimonio

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Saldo a 31/12/2025	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Créditos por operaciones comerciales		
Clientes terceros	-	437.372,06
Deudores varios	-	22.521,64
Total créditos por operaciones comerciales	-	459.893,70
Créditos por operaciones no comerciales		
Intereses de créditos	-	1.913,74
Imposiciones	-	3.000.000,00
Cuenta corriente con socios y administradores	-	
Fianzas y depósitos	1.440.457,70	
Total créditos por operaciones no comerciales	1.440.457,70	3.001.913,74
Total	1.440.457,70	3.461.807,44

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad son el Depósito en el Instituto Nacional de la Vivienda del 90% de las fianzas recibidas por los inmuebles alquilados, que clasificadas por naturaleza son las siguientes:

	31/12/2025
FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO	
Residencial	-
No residencial	1.440.457,70
Total Fianzas	1.440.457,70

Del importe total de clientes terceros, un total de 244.219,34 € corresponden a las carencias, moratorias y condonaciones aplicadas a los contratos de arrendamiento.

a.4) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025
Cuentas Corrientes	372.090,35
Caja	41,27
TOTAL	372.131,62

a.5) Otra información relativa a activos financieros

Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	TOTAL
Inversiones financieras	3.001.913,74	1.221.693,54	51.682,27	69.977,41	97.104,48	4.442.371,44
Otros activos financieros	3.001.913,74	1.221.693,54	51.682,27	69.977,41	97.104,48	4.442.371,44
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	459.893,70	-	-	-	-	459.893,70
Cientes por prestación de servicios	437.372,06					437.372,06
Deudores varios	22.521,64					22.521,64
TOTAL	3.461.807,44	1.221.693,54	51.682,27	69.977,41	97.104,48	4.902.265,14

b) Pasivos financieros

b.1) La clasificación de los pasivos financieros a largo plazo por categorías y clases al 31 de diciembre de 2025, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
CATEGORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2025	Ejercicio 2025
Pasivos financieros a coste amortizado	3.135.435,02	2.542.200,73	5.677.635,75
TOTAL	3.135.435,02	2.542.200,73	5.677.635,75

b.2) La clasificación de los pasivos financieros a corto plazo por categorías y clases al 31 de diciembre de 2025, así como el valor en libros en euros de los mismos, se detalla a continuación:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
CATEGORIA	Ejercicio 2025	Ejercicio 2025	Ejercicio 2025
Pasivos financieros a coste amortizado	1.018.687,22	337.763,96	1.356.451,18
TOTAL	1.018.687,22	337.763,96	1.356.451,18

b.3) Pasivos financieros a coste amortizado

Su detalle a 31 de diciembre de 2025 se indica a continuación, euros:

	Saldo a 31/12/2025	
	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales		
Proveedores	-	35.045,85
Acreedores varios	-	184.741,04
Total, débitos por operaciones comerciales	-	219.786,89
Por operaciones no comerciales		
Deudas con entidades de crédito	3.135.435,02	1.018.687,22
Fianzas y depósitos	2.542.200,73	-
Personal	-	127.500,00
Otras deudas	-	(9.522,93)
Total débitos por operaciones no comerciales	5.677.635,75	1.136.664,29
Total, pasivos financieros	5.677.635,75	1.356.451,18

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2025 clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

	31/12/2025
FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO	
Residencial	-
No residencial	2.542.200,73
Total Fianzas	2.542.200,73

c) Activos y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

El Grupo no tenía activos o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2025.

d) Otra información relativa a pasivos financieros

Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	TOTAL
Deudas	2.324.240,20	1.956.537,92	1.159.566,08	1.146.596,68	99.859,16	6.686.800,04
Deudas con entidades de crédito	1.018.687,22	1.031.803,02	1.045.088,00	1.058.544,00	-	4.154.122,24
Otros pasivos financieros	1.305.552,98	924.734,90	114.478,08	88.052,68	99.859,16	2.532.677,80
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	347.286,89	-	-	-	-	347.286,89
Proveedores	35.045,85	-	-	-	-	35.045,85
Acreedores comerciales	184.741,04	-	-	-	-	184.741,04
Personal	127.500,00	-	-	-	-	127.500,00
TOTAL	2.671.527,09	1.956.537,92	1.159.566,08	1.146.596,68	99.859,16	7.034.086,93

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el ejercicio 2025 el Grupo no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero.

f) Activos cedidos y aceptados en garantía

La Sociedad Dominante con fecha 30 de diciembre de 2019 adquirió dos plantas en la calle Velázquez, 50 de Madrid por importe de 12.800.000 € mediante un préstamo hipotecario por importe de 10.000.000 €, cuyo vencimiento es 30 de diciembre de 2029.

Con fecha 17 de octubre de 2025 se ha cancelado el préstamo con garantía hipotecaria que recaía sobre el inmueble de la calle Salamanca, 4, propiedad de la sociedad filial, por el importe pendiente de amortizar que ascendía a 3.116.367,33 €

g) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo no ha realizado ninguna corrección por deterioro del valor para los elementos encuadrados en este epígrafe.

9.2) Información relacionada con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Patrimonio Neto

Los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo son los siguientes:

	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
Préstamos/ Débitos y partidas a cobrar	89.728,68	189.009,11
Total	89.728,68	189.009,11

9.3) Otra Información

Tanto a 31 de diciembre de 2025, no existen compromisos de compra de activos financieros, ni por tanto fuentes previsibles de financiación de las mismas, ni compromisos de venta para esta clase de elementos del Balance consolidado.

Tampoco existían, a dicha fecha, activos financieros afectos a garantías, ni en reclamación de litigio, embargo, u otra circunstancia de carácter sustantivo que afecte ningún elemento incluido en esta partida del Balance consolidado.

Asimismo, no existen, a dicha fecha, contratos de compra o venta de activos no financieros que, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, se tengan que reconocer y valorar según la norma aplicable para los contratos que se mantengan con el propósito de recibir o entregar un activo no financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 el Grupo no dispone de líneas de descuento.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante dispone de una de póliza de gestión de cobro por importe de 1.100.000 €.

La Sociedad Dominante tiene concedida una póliza de crédito con el BBVA por importe de 1.500.000.-€ y cuyo vencimiento está estipulado el 31 de julio de 2026. Al 31 de diciembre de 2025 no se había dispuesto ningún importe.

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

El Grupo está expuesto a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera. Los principales riesgos son:

- 1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. El Grupo manifiesta que continuará aplicando los mismos criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.
- 2) Riesgo de tipo de cambio: Dado que el Grupo opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio, ni operación alguna en divisa extranjera.
- 3) Exposición a otros riesgos de mercado: Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector del arrendamiento de locales de negocio y oficinas que prevemos persistirá durante unos años, aunque debido a los contratos actualmente en vigor que tiene suscritos la el Grupo no se verá afectada la liquidez de la misma al tener prácticamente la totalidad de su portfolio alquilado.

El tipo medio de los instrumentos financieros del Grupo durante el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

	31.12.2025
ACTIVOS FINANCIEROS	Tipo del 1,80%
PASIVOS FINANCIEROS	Tipo del 1,28%

9.5) Fondos Propios

Los movimientos del ejercicio de las partidas incluidas en los fondos propios del balance consolidado adjunto son:

a) Estado movimientos de los fondos propios

A 31 de diciembre de 2025 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo 01/01/2025	(+/-) Distribución rdo ej. Anterior	Otros	Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	Distribución de dividendos	Saldo a 31/12/2025
Capital Suscrito	6.123.000,00	-	-	-	-	6.123.000,00
Prima de emisión	4.200.014,80	-	-	-	-	4.200.014,80
Reserva legal	1.442.429,05	-	-	-	-	1.442.429,05
Otras reservas	18.957.641,14	1.440.163,61	(1.634,86)	-	-	20.396.169,89
Acciones propias	(100.986,36)	-	15.050,56	-	-	(85.935,80)
Dividendos a cuenta	(4.682.132,10)	4.682.132,10	-	-	(4.790.072,24)	(4.790.072,24)
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	7.201.083,68	(7.201.083,68)	-	7.464.545,19	-	7.464.545,19
Total Fondos Propios	33.141.050,21	(1.078.787,97)	13.415,70	7.464.545,19	(4.790.072,24)	34.750.150,89

El capital social de la Sociedad Dominante es de 6.123.000,00 euros, formado por 6.123.000 acciones de valor nominal 1 euro, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

La Sociedad Dominante cotiza en BME Growth- SOCIMIs, desde el día 11 de febrero 2016.

Prima de emisión (Sociedad dominante)

Al 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión de la Sociedad Dominante asciende a 4.200.014,80 euros.

La prima de emisión es de libre distribución.

Reserva Legal (Sociedad Dominante)

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2025 la reserva legal estaba dotada en su totalidad.

Reservas voluntarias (Sociedad Dominante)

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

Este epígrafe recoge los resultados no distribuidos, una vez deducido el fondo de comercio amortizado generado por las sociedades dependientes a efectos de consolidación, entre la fecha de primera consolidación o fecha de incorporación en el perímetro de consolidación, y el inicio del ejercicio presentado. A 31 de diciembre de 2025 el saldo de estas reservas es de cero euros.

Autocartera:

Al 31 de diciembre de 2025 no existen contratos entre la Sociedad Dominante y sus socios, correspondientes a la autocartera.

La Sociedad Dominante mantiene 3.456 acciones propias por un valor total de 85.935,80 euros.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. En fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante presentó escrito ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración tributaria de Madrid, con el fin de manifestar su decisión de optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009. Conforme a dicha ley el tipo de gravamen para el Impuesto de Sociedades pasa a ser del 0%. Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen se integrarán de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen 25%. La venta de inmuebles imputable a los periodos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen especial. Para este tipo de ingresos la Sociedad Dominante aplicará el régimen de empresa de reducida dimensión que venía aplicando con anterioridad, es decir, están sujetos a un gravamen del 25%.

Con fecha 9 de julio de 2022 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2022, modificando en este ejercicio 2022 la Ley 11/2009. En dicha modificación, las entidades SOCIMIS estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos consolidados del ejercicio 2025 con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios es el siguiente:

31/12/2025	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	7.464.545,19		7.464.545,19
	Aumentos	Disminuciones	
Ajuste al resultado 0% SOCIMI		(7.513.062,15)	(7.513.062,15)
Resultado contable del ejercicio ajustado			(48.516,96)
Impuesto sobre sociedades	220.679,65	(35.953,31)	184.726,34
Ajustes de consolidación	9.032,08	(234.745,12)	(225.713,04)
Diferencias permanentes	6.190,42	-	6.190,42

Diferencias temporales:	235.447,22	(188.000,00)	47.447,22
Con origen en el ejercicio	127.500,00	-	127.500,00
Con origen en ej. Anteriores	107.947,22	(188.000,00)	(80.052,78)
Compensación de B.I. negativas de Ejerc. Anteriores			-
Base imponible (Rdo. Fiscal) consolidado			(35.866,02)

La Sociedad Dominante tiene compromisos fiscales adquiridos relacionados con las operaciones de fusión ajustándose el exceso de amortización contable de los activos revisados en dicha fusión y que no es deducible fiscalmente (diferencia temporal con origen en el ejercicio), y con la reinversión de la plusvalía de enajenación de activos, realizada en 1999 que no tributó en esa fecha y que se imputa anualmente a razón de un 2% (diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores). Aplicando a dichas operaciones una tributación del 25%.

El análisis de las diferencias temporarias deducibles e imponibles son las siguientes:

<u>PASIVO:</u> Plusvalía venta inmueble imputable 2024	18.879,85 €
Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	30.105,98 €

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos en el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

Ejercicio 2025	Saldo inicial	Entrada perímetro	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos por impuesto diferido	-	70.551,29	35.953,31	-	106.504,60
Pasivos por impuesto diferido	617.975,21		-	(19.855,66)	598.119,55

Los activos por impuesto diferido corresponden a las bases imponibles negativas procedentes de la sociedad dependiente Salamanca Project, SL. El detalle de las bases imponibles negativas pendiente de compensar a 31 de diciembre de 2025 se detalla a continuación:

Año generación	Base imponible pendiente de compensar a 31/12/2025
2022	186.016,58
2023	96.188,59
2025	143.813,24
Total	426.018,41

Al 31 de diciembre de 2025, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas al largo y corto plazo tiene el siguiente desglose:

	2025
Activo No Corriente:	
Activos por impuesto diferido	106.504,60
Activo Corriente:	
Hacienda Pública, IVA	72.854,29
Hacienda Pública, Impuesto de Sociedades	(0,01)
Administraciones Publicas, saldos deudores	179.358,88

	2025
Pasivo No Corriente:	
Pasivos por impuesto diferido	598.119,55
Pasivo Corriente:	
Hacienda Pública, IVA	691.210,59
Organismos de la Seguridad Social	13.348,76
Administraciones Publicas, saldos acreedores	1.302.678,90

Al 31 de diciembre de 2025 se encuentran abiertas a inspección tributaria todas las liquidaciones de impuestos presentadas durante los cuatro últimos ejercicios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido comprobadas por la Administración Tributaria competente o haber transcurrido el plazo de prescripción legal. Debido a las diversas interpretaciones que pueden aplicarse en la normativa fiscal para las operaciones de la Sociedad Dominante y a los resultados que podrían derivarse de una comprobación inspectora, existen pasivos fiscales de carácter contingente que no pueden ser objeto de cuantificación objetiva. No obstante, se estima que en caso de que el mencionado pasivo contingente se hiciera efectivo, el mismo no afectaría significativamente a la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad Dominante.

11.- INGRESOS Y GASTOS

Los criterios seguidos para la elaboración de la información segmentada del Grupo incluida en los estados financieros adjuntos han sido los siguientes:

❖ Principales segmentos primarios (por actividades):

- Arrendamientos urbanos
- Explotación de Finca Rustica
- Otras actividades

❖ Segmentos secundarios (criterios geográficos):

- España

a) Segmentación primaria

Importe Neto de la Cifra de Negocios y otros ingresos accesorios

La distribución por segmentos del importe neto de la cifra de negocios consolidada y otros ingresos accesorios para los ejercicios finalizado el 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Segmento	31.12.2025
Arrendamientos urbanos	11.767.873,85
Explotación Finca Rustica	149.676
Restantes actividades	113.393,78
TOTAL	12.030.943,63

b) Segmentación secundaria

La información relativa a los segmentos secundarios se muestra a continuación:

Importe Neto de la Cifra de Negocios y otros ingresos accesorios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios consolidada y otros ingresos accesorios por segmentos geográficos al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

31.12.2025		
Área Geográfica	Euros	Porcentaje
España	12.030.943,63	100%
TOTAL	11.986.725,03	100%

Activos totales

La distribución de los activos totales consolidados por segmentos geográficos al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

31.12.2025		
Área Geográfica	Euros	Porcentaje
España	43.086.916,72	100%
TOTAL	43.086.916,72	100%

Aprovisionamientos

El desglose por mercado geográfico de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Descripción	31.12.2025
Mercado Geográfico	
Aprovisionamientos España	(251.934,54)
TOTAL	(251.934,54)

Información sobre determinados gastos

Gastos de personal

El desglose del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a de los ejercicios 2025 adjunta, es el siguiente

Descripción	31.12.2025
Sueldos y salarios	733.538,00
Indemnizaciones	-
Sueldos, salarios y asimilados	733.538,00
Seguridad Social a cargo de la empresa	120.193,16
Otros gastos sociales	3.757,86
Cargas sociales	123.951,02
Total	857.489,02

Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Descripción	31.12.2025
Servicios exteriores	1.237.865,00
Otros tributos	919.328,78
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-
Otros gastos de gestión corriente	6.190,12
Total	2.163.383,90

Resultados Financieros

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada adjunta a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Descripción	31.12.2025
Ingresos:	
Otros ingresos de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	-
Otros ingresos financieros terceros	189.009,11
Total ingresos	189.009,11
Gastos:	
Otros gastos financieros	(89.728,68)
Total gastos	(89.728,68)
Diferencias de cambio	-
Total Resultado financiero	99.280,43

En el ejercicio 2025 no se han imputado ingresos o gastos derivados de permutas de bienes no monetarios y servicios.

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo no tiene provisiones, por lo que no existen a dichas fechas pasivos contingentes, que puedan afectar al patrimonio consolidado y a los resultados consolidados obtenidos al 31 de diciembre de 2025.

El Grupo tampoco tiene, a dichas fechas, comprometida ninguna garantía con terceros.

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

El Grupo a la fecha de formulación de las cuentas anuales no ha incurrido en gastos por operaciones corrientes ni ha adquirido bienes de inversión cuyo fin sea la minimización del impacto ambiental y la protección del medio ambiente.

14.- RETRIBUCIONES A CORTO PLAZO AL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante, no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

Tampoco tenía, a dichas fechas, comprometida ninguna garantía con terceros.

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio la Sociedad Dominante no ha realizado ninguna transacción con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

16.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El Grupo no ha percibido Subvenciones, ni de capital ni de explotación, a 31 de diciembre de 2025.

La cifra de gastos de gestión corriente por importe de 6.190,42 euros, corresponden a unos donativos satisfechos por la Sociedad a Fundaciones acogidas a la Ley de Entidades sin Fines Lucrativos.

17.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Respecto a la liquidez, Inversiones Doalca Socimi S.A., cuenta con un endeudamiento neto financiero de 0,80 MM€ negativo de liquidez además de facilidades bancarias por +1,5 MM€ sin disponer. Por lo que no consideramos a fecha de cierre de estas cuentas que tuviéramos riesgos de liquidez.

La sociedad sigue manteniendo su política de distribución del 80% de los resultados recurrentes de la sociedad.

En base a la presente formulación de cuentas del ejercicio 2025 se espera una propuesta de dividendo complementario con cargo a los resultados de 2025 por un importe aproximado de 1.087.451,82 euros.

Salvo lo expuesto anteriormente, con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no han acaecido hechos relevantes que afecten a las mismas.

18.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha realizado operaciones con partes vinculadas en relación con los contratos de arrendamiento que tiene firmados con empresas en la que algunos miembros del Consejo de Administración tienen porcentajes de participación. Así como, con el personal de administración que realiza

funciones para dichas empresas. A su vez, con el personal clave de alta dirección de la Sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad Dominante ha satisfecho 12.134,43 euros, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad Dominante, por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

Durante el ejercicio 2025 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 99.000,00 euros por las labores de dirección efectiva realizadas.

Durante el ejercicio 2025 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materias de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros del Órgano de Administración, tanto actuales como anteriores.

19.- OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2025 expresado por categorías:

Categoría	Número Medio de Empleados
	31.12.2025
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,03
Resto de directores generales	1,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,00
Resto de personal cualificado	0,00
Ocupaciones elementales	4,00
TOTAL	9,03

El número final de personas empleadas en el Grupo a 31 de diciembre de 2025, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

Categoría	Número Final de Empleados		
	31.12.2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,03	0,00	0,03
Resto de directores generales	1,00	0,00	1,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1,00	3,00	4,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00	0,00
Ocupaciones elementales	3,00	1,00	4,00
TOTAL	5,03	4,00	9,03

Durante el ejercicio no ha sido contratado ningún empleado con un grado de minusvalía superior al 33%.

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas:

	31.12.2025
Honorarios cargados por auditoría de cuentas individuales y consolidadas del Grupo	17.300,00
Honorarios cargados por otros servicios de verificación	5.100,00
Total	22.400,00

20.- APORTACION AL RESULTADO DE LAS SOCIEDADES CONSOLIDADAS.

El detalle de la aportación al resultado de 2025 del Grupo por las sociedades consolidadas se indica a continuación:

Sociedad	Atribuido a la sociedad dominante	Ajustes	Total Atribuido a la Sociedad dominante	Atribuido a socios externos	Resultado consolidado
Inversiones Doalca	7.346.692	(9.032)	7.337.660	-	7.337.660
Salamanca Project	126.885	-	126.885	-	126.885
Total	7.473.577	(9.032)	7.464.545	-	7.464.545

21.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. DEBER DE INFORMACIÓN DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO, MODIFICADA POR LA LEY 18/2022 DE 28 DE SEPTIEMBRE

Información sobre el periodo medio de pagos a 31 de diciembre de 2025

	Ejercicio 2025
Periodo medio de pago a proveedores	14,65
Ratio de las operaciones pagadas	14,68
Ratio de las operaciones pendientes de pago	4,34
	Importe (Euros)
Pagos realizados	3.441.743,60
Pagos pendientes	66.057,15

El 19 de octubre de 2022 entró en vigor la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010. La nueva norma establece la obligación de publicar en cuentas anuales, adicionalmente a la información ya requerida, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores. Esta información para el ejercicio 2025 se muestra a continuación:

	Ejercicio 2025
Periodo medio de pago a proveedores inferior a 60 días	14,65
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior a 60 días	3.441.743,60
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	100%

Número de facturas pagadas en periodo inferior a 60 días	1.508
Número total de facturas pagadas	1.508
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	100%

Quedan fuera del ámbito de información las partidas correspondientes a transacciones no comerciales, y los acreedores por arrendamiento financiero, así como las obligaciones de pago que hayan sido objeto de retención como consecuencia de embargos, mandamientos de ejecución, procedimientos administrativos de compensación o actos análogos dictados por órganos judiciales o administrativos. No obstante, se han tenido en cuenta los proveedores de inmovilizado dado la actividad de la Sociedad.

22.- EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009

La Sociedad Dominante en Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 22 de septiembre de 2014 aprobó por unanimidad optar por el régimen legal y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). Acuerdo elevado a público por el Notario Alfonso Madridejos Fernández en fecha 24 de septiembre de 2014 con número de protocolo 2.416.

Con fecha 26 de septiembre de 2014, se presentó escrito optando por la aplicación del régimen de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria Delegación Especial de Madrid.

En la Junta Universal del 29 de junio de 2015, se acordó por unanimidad de los Socios la transformación de la Sociedad en sociedad anónima y el cambio de su denominación social de "Inversiones Doalca, S.L." a "Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.", en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui con número de protocolo 2.422.

La Junta General de 11 de febrero de 2016, acordó por unanimidad solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil - Segmento SOCIMIs ("MAB-SOCIMIs") de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.

Las acciones de la Sociedad Dominante, con código de valor de la Agencia Nacional de Codificación ES010512002, se negocian en el segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil bajo el código (YDOA) desde el día 11 de marzo de 2016, cumpliendo en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIs.

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecidas en esta Ley.

La Sociedad Dominante dispone a 31 de diciembre de 2025 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 3.426.945,14.-€.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley.

La Sociedad Dominante dispone a 31 de diciembre de 2025 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 18.422.754,42.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 16.876.428,93.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal, como SOCIMI, establecido en esta Ley.

En fecha 23 de abril de 2025 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024, por importe de 1.078.787,99.-€ el cual se abonó el 2 de mayo de 2025. procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 2 de julio se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2025, por importe de 2.098.713,08.- € el cual se abonó el 7 de julio de 2025 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 19 de noviembre de 2025 la Sociedad aprobó el reparto de un segundo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 2.691.359,19 € el cual se abonó el 12 de diciembre de 2025 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La Sociedad Dominante no ha realizado a 31 de diciembre de 2025 distribución de dividendos con cargo a reservas.

e) Fecha de adquisición e identificación de los inmuebles destinados al arrendamiento

Madrid

Paseo de la Castellana, 53. Edificio completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ San Bernardo, 123. Edificio completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Príncipe de Vergara, 109. Edificio completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Montera, 10-12. Edificio Completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Magallanes, 3. Plantas 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª, 10ª y 11ª. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Velázquez, 50. Plantas 1ª, 2ª y 24 plazas de garaje. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Velázquez, 50. Plantas 6ª, 7ª y 25 plazas de garaje. Fecha de adquisición 30 de diciembre de 2019.

C/ Magallanes, 1. Local en Planta baja y 1ª Planta completa. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Francisco Silvela, 112. Local Planta baja. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

Toledo

Finca Huerta del Rey. 2,70% proindiviso. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

- f) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo.**

La Sociedad Dominante no ha dispuesto a 31 de diciembre de 2025 de reservas de este tipo.

HOJA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE
INVERSIONES DOALCA SOCIMI S.A. CERRADAS A 31-12-2025.

NOMBRE Y FIRMAS DE LOS CONSEJEROS

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

En calidad de Vicepresidenta

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

En calidad de Presidenta

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

En calidad de Vicesecretario-consejero

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

En calidad de Consejero

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejero

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

En calidad de Consejero

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES ACERCA DE LA LIQUIDEZ Y CUANTIA SUFICIENTE PARA LA DISTRIBUCION DE UN DIVIDENDO A CUENTA

A los efectos de una posible distribución entre los Accionistas de la Sociedad de cantidades a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2024 se emite el siguiente informe a efectos de dejar constancia de que se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

I.- Datos económicos:

a) La distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el Balance de Situación de la Sociedad formulado a fecha 31 de mayo 2025 que se adjunta a este informe. En dicho Balance de Situación se ponen de manifiesto los siguientes datos:

1) Los Activos líquidos totales son los siguientes:

- 1.230.421,22.-€. en Tesorería.
- 10.913.999,01.-€ en Otros Activos Financieros

2) El patrimonio neto es el siguiente:

- 43.510.457,66.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 11.460.412,41.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 32.050.045,25.-€. en Patrimonio Neto

3) Los Fondos Propios son los siguientes:

- 6.123.000,00.- €. en Capital Social.
- 4.200.014,80.- €. en Prima de Emisión.
- 1.442.429,05.- €. en Reservas Legal.
- 1.975.974,42.- €. en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
- 18.421.283,55.- €. En Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -112.656,57.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- 2.622.763,06.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de mayo de 2025.

b) Además del importe de tesorería, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de la póliza de crédito concedida por el Banco Santander que a la fecha 31 de mayo de 2025 eran las siguientes:

- 2.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el Banco Santander, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.

c) La Sociedad tiene cubiertas las reservas obligatorias en su mínimo legal y no tiene necesidad de dotar reservas estatutarias.

d) La Sociedad no tiene pérdidas procedentes de ejercicios anteriores pendientes de compensación contable.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

El límite de la cuantía a distribuir a cuenta de dividendos es la siguiente:

- 2.622.763,06.- €. Resultado obtenido a 31 de mayo de 2025.
- 0,00.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0,00.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 2.622.763,06.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 2.098.713,07.-€, a razón de 0,3430 €.- por acción resultando un 80%.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

El Patrimonio neto después de la distribución es el siguiente:

- 32.050.045,25.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 2.098.713,07.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 29.951.332,18.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de mayo de 2025 se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y que son las siguientes: a) existe liquidez suficiente para la distribución a cuenta del dividendo que se propone; b) la cantidad a distribuir no excede de la cuantía máxima legal establecida; y c) el patrimonio neto contable no es, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

En consecuencia, se propone distribuir a cuenta del dividendo la cantidad de 2.098.713,07.-€, a razón de 0,3430.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 9 de julio de 2025, el cual se pagará con cargo a los activos líquidos existentes y/o al saldo disponible de la línea de crédito que la Sociedad tiene concedida en el Banco Santander.

**ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 2 DE JULIO DE 2025.**

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES ACERCA DE LA LIQUIDEZ Y CUANTIA SUFICIENTE PARA LA DISTRIBUCION DE UN SEGUNDO DIVIDENDO A CUENTA

A los efectos de una posible distribución entre los Accionistas de la Sociedad de cantidades a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2025 se emite el siguiente informe a efectos de dejar constancia de que se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

I.- Datos económicos:

a) La distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el Balance de Situación de la Sociedad formulado a fecha 31 de octubre 2025 que se adjunta a este informe. En dicho Balance de Situación se ponen de manifiesto los siguientes datos:

1) Los Activos líquidos totales son los siguientes:

- 1.452.659,22.- € en Tesorería.
- 6.301.248,24.-€. Otros Activos Financieros.

2)El patrimonio neto es el siguiente:

- 43.874.586,23.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 7.932.526,20.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 35.942.060,03.-€. en Patrimonio Neto

3)Los Fondos Propios son los siguientes:

- 6.123.000,00.- €. en Capital Social.
- 4.200.014,80.- €. en Prima de Emisión.
- 1.442.429,05.- €. en Reservas Legal.
- 1.612.639,30.-€ en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
- 18.422.754,42.- € en Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -108.121,76.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- -2.098.713,05.-€ en Dividendo a cuenta satisfecho el 9 de julio de 2025.

- 5.986.676,80.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de octubre de 2025.
- b) Además del importe de tesorería, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de la póliza de crédito concedida por el BBVA a la Sociedad que a la fecha 31 de octubre de 2025 eran las siguientes:
- 1.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el BBVA, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.
- c) La Sociedad tiene cubiertas las reservas obligatorias en su mínimo legal y no tiene necesidad de dotar reservas estatutarias.
- d) La Sociedad no tiene pérdidas procedentes de ejercicios anteriores pendientes de compensación contable.
- e) La Sociedad satisfizo un Primer Dividendo a Cuenta sobre el resultado del ejercicio 2025, con fecha 9 de julio de 2025, por un importe de 2.098.713,05.- € a razón de 0,3430 € por acción.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

El límite de la cuantía a distribuir a cuenta de dividendos es la siguiente:

- 5.986.676,80.- €. Resultado obtenido a 31 de octubre de 2025.
- 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 5.986.676,80.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 2.691.359,18.-€, a razón de 0,4398 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

- 35.973.150,92.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 2.691.359,18.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 33.281.791,74.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de octubre de 2025 se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y que son las siguientes: a) existe liquidez suficiente para la

distribución a cuenta del dividendo que se propone; b) la cantidad a distribuir no excede de la cuantía máxima legal establecida; y c) el patrimonio neto contable no es, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

En consecuencia, se propone distribuir a cuenta del dividendo la cantidad de 2.691.359,18.-€, a razón de 0,4398.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 11 de diciembre de 2025, el cual se pagará con cargo a los activos líquidos existentes y/o al saldo disponible de la línea de crédito que la Sociedad tiene concedida en el BBVA.

**ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 19 DE NOVIEMBRE DE 2025.**

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

GRUPO INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2025.

1. Requisitos SOCIMI

La Junta General de 11 de febrero de 2016, acordó por unanimidad solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil - Segmento SOCIMIs (“**BME Growth-SOCIMIs**”) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.

Las acciones de la Sociedad, con código de valor de la Agencia Nacional de Codificación ES010512002, se negocian en el segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil bajo el código (YDOA) desde el día 11 de marzo de 2016, cumpliendo en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIs.

2. Perímetro de consolidación.

La sociedad matriz o dominante, Inversiones Doalca Socimi, S.A., con fecha 15 de septiembre de 2025 adquirió el 100% de la sociedad Salamanca projects, s.l. creando de esta forma y por vez primera grupo consolidado al entrar dicha sociedad en el perímetro de consolidación de la dominante.

3. Inmuebles

Al cierre del ejercicio 2025, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 1,47%, 478 m² (casi plena ocupación) frente al cierre del ejercicio 2024 que se situó en un desalquiler de 0 m² y que representó un 0,00% de la totalidad del espacio propiedad de la sociedad. Considerando la sociedad que estamos en plena ocupación.

Durante el ejercicio 2025 se han firmado 2 nuevos contratos por 305 m² equivalentes a una facturación bruta anual de 100 m€/año. Y se han renegociado 9 contratos por 3.741 m² equivalentes a una facturación bruta anual de 1.436 m€/año. Todos ellos facilitando una estabilidad considerable en las rentas de la sociedad por tener un obligado cumplimiento para el inquilino medio de 3 años.

La tasa de disponibilidad a cierre ejercicio 2025, según la consultora Savills-Aguirre Newman, ha disminuido considerablemente en Madrid CBD al 2,43%, (frente al 3,82% del ejercicio precedente 2024).

4. Tesorería

La Sociedad dispone de una línea de crédito con el BBVA de 1,5 M € y vencimiento a julio 2026 con 2 prorrogas anuales automáticas. A lo largo del ejercicio, así como a 31 de diciembre de 2025, la póliza de crédito no ha estado dispuesta. Además, la Sociedad cuenta con una liquidez en cuentas y depósitos equivalentes por importe de 3,37 M € a cierre de ejercicio.

Por otro lado, en la parte de pasivo financiero la sociedad a cierre de ejercicio registra un único préstamo por un importe pendiente de amortización a 31 de diciembre de 2025 por -4,15 M € y vencimiento diciembre 2029. El préstamo se cerró a tipo fijo con una tasa de interés del 1,28% anual.

5. Resultados del ejercicio 2025 comparado con el ejercicio 2024.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI (CONSOLIDADO)
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	31.12.2025	31.12.2024
1. Importe neto de la cifra de negocios.	7 y 11	11.986.725,03	11.599.323,55
a) Ventas.		-	-
b) Prestaciones de servicios.		11.986.725,03	11.599.323,55
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		-	-
3. Trabajos realizados por el grupo para su activo.		-	-
4. Aprovisionamientos.	11	(251.934,54)	(297.697,94)
a) Consumo de mercaderías.		(14.048,84)	(23.473,74)
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.		(1.164,66)	(1.451,63)
c) Trabajos realizados por otras empresas.		(236.721,04)	(272.772,57)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.		-	-
5. Otros ingresos de explotación.	7	44.218,30	-
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		44.218,30	-
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.		-	-
6. Gastos de personal.	11	(857.489,02)	(871.788,63)
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(733.538,00)	(742.708,49)
b) Cargas sociales.		(123.951,02)	(129.080,14)
c) Provisiones		-	-
7. Otros gastos de explotación.	11	(2.163.383,90)	(2.165.386,91)
a) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		-	-
b) Otros gastos de gestión corriente.		(2.163.383,90)	(2.165.386,91)
c) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero		-	-
8. Amortización del inmovilizado.	5, 6 y 7	(1.220.249,49)	(1.116.943,72)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		-	-
10. Excesos de provisiones.		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		60,00	-
a) Deterioros y pérdidas.		-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras.		60,00	-
12. Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas.		-	-
13. Diferencia negativa en combinaciones de negocios.		-	-
14. Otros Resultados		12.044,72	(42,54)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		7.549.991,10	7.147.463,81
15. Ingresos financieros.	11	189.009,11	357.116,53
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.		-	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.		189.009,11	357.116,53
16. Gastos financieros.	11	(89.728,68)	(88.173,55)
17. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		-	-
18. Diferencias de cambio.		-	-
19. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		-	-
20. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.		-	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO (15+16+17+18+19+20)		99.280,43	268.942,98
21. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia.		-	-
22. Deterioro y resultado por pérdida de influencia significativa de participaciones puestas en equivalencia o del control conjunto sobre una sociedad multigrupo.		-	-
23. Diferencia negativa de consolidación de sociedades puestas en equivalencia.		-	-
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+20+21+22+23)		7.649.271,53	7.416.406,79
24. Impuestos sobre beneficios.	10	(184.726,34)	(215.323,11)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+24)		7.464.545,19	7.201.083,68
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
25. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos.		-	-
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (A.4+25)	20	7.464.545,19	7.201.083,68
Resultado atribuido a la sociedad dominante		7.464.545,19	7.201.083,68
Resultado atribuido a socios externos		-	-

a) Importe neto de la cifra de negocios

A 31 de diciembre de 2025 los ingresos han aumentado en 387 m€, un 3,34% más en comparación con los doce meses precedentes del ejercicio 2024. Los principales motivos han sido, la entrada en perímetro de Salamanca projects, la revisión de las rentas con el IPC y la casi ocupación plena. Así mismo, se han tenido incrementos significativos en la parte variable de los ingresos del inmueble de Montero (Hotel y terraza).

b) Aprovisionamiento

A 31 de diciembre de 2025, ha disminuido la partida en -46 m€ un -15,37% respecto a los valores del ejercicio precedente con un saldo de -252 m€ con motivo de repercusión de gastos a inquilino final en Salamanca projects y control de costes.

c) Otros ingresos de explotación.

Repercusión de gastos a inquilino final por entrada de nueva sociedad en perímetro de consolidación por + 44 m€.

d) Gasto de personal

A 31 de diciembre de 2025, la disminución de los gastos de personal en un -1,64% respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a la partida de bonus a pagar a empleados por resultados 2025 respecto al ejercicio precedente, revisión de sueldos, seguros sociales y otros. El ejercicio 2024 contó con un bonus extraordinario por 3 ejercicios de máximos históricos.

e) Otros Gastos de Explotación

A 31 de diciembre de 2025, la ligera disminución de otros gastos de explotación en un -0,09 % respecto del ejercicio anterior, se debe principalmente a la falta de comisiones de agentes en la intermediación de alquiler por plena ocupación y la partida de informes jurídicos.

f) Amortización de Inmovilizado

Se incrementa en 103 m€ respecto a la magnitud del año precedente registrando una variación del +9,25% debido a la entrada en amortización de nuevas inversiones del propio ejercicio 2025. Principalmente a la finalización de las partidas de cambio de ventanas, y reforma halls plantas 1 a 9 en el inmueble de Príncipe de Vergara, 109, así como el inicio de la imputación por

reforma del inmueble sito en calle Velázquez 50 de Madrid y nueva amortización del inmueble sito en calle Salamanca 4 de Madrid.

g) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

Sin comentarios ante la inexistencia de esta partida, o valor 0, en el ejercicio 2025.

h) Otros resultados

Resulta en un ingreso de 12 m€ proveniente de una indemnización del seguro por un siniestro de agua en uno de nuestros inmuebles.

i) El Resultado de explotación

A 31 de diciembre de 2025, el resultado de explotación ordinario se ha visto incrementado en un 5,63% con una variación interanual de +403 m€. La principal magnitud como hemos comentado en el apartado letra a) ha sido el incremento de rentas por la revisión de estas y la casi total ocupación del porfolio inmobiliario de la sociedad cuyo impacto en la cuenta de resultados ha supuesto un +387 m€, mejorado por reducción de gastos en las partidas de aprovisionamientos, personal y servicios exteriores anteriormente citadas.

j) Resultado Financiero

A 31 de diciembre de 2025 esta partida ha supuesto una disminución de ingresos para la sociedad de -170 m€. Por un lado, la partida de ingresos por colocación de excedente de tesorería se ha visto impactada por la reducción de intereses remuneratorios a lo largo del ejercicio, así como por disposición de un importante monto en el mes de septiembre y octubre con motivo de la compra de un nuevo inmueble para el porfolio de la sociedad. La partida de gastos financieros ha aumentado en 2 m€ un +1,76% respecto al año precedente con motivo de los intereses por las correspondientes amortizaciones del principal en los préstamos respecto al ejercicio anterior.

k) Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos asciende a 7.649 m€ con una diferencia respecto del ejercicio 2024 de 233 m€. Este incremento se debe principalmente al neto de las partidas anteriormente expuestas suponiendo un incremento de 3,14% respecto al ejercicio precedente.

I) Resultado después de impuestos

El resultado después de impuestos asciende a 7.465 m€, siendo mejorado en 263 m€ un 3,66% mejor con respecto al ejercicio precedente. Se ha registrado el impuesto que se recoge en el apartado 4 del artículo 9 donde se establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Este impuesto grava el 15% del beneficio no distribuido, lo que en las cuentas de la sociedad dominante ha supuesto -221 m€ en el ejercicio 2025, así como un crédito fiscal por las pérdidas absorbidas de la sociedad Salamanca projects por +36 m€. Resultando en un -14,21% menos de impuestos a pagar respecto a los resultados del 2024.

6. Hechos posteriores al cierre

Respecto a la liquidez, Inversiones Doalca Socimi S.A., cuenta con un endeudamiento neto financiero de -0,78 MM€ además de facilidades bancarias por +1,5 MM€ sin disponer. Por lo que no consideramos a fecha de cierre de estas cuentas que pudiéramos tener riesgos de liquidez.

Respecto a los dividendos, la sociedad sigue manteniendo su política de distribución del 80% de los resultados recurrentes de la sociedad dominante.

En base a la presente formulación de cuentas del ejercicio 2025 se espera una propuesta de dividendo complementario de la sociedad dominante con cargo a los resultados de 2025 por un importe aproximado de 1.087 m€.

El consejo de administración de Inversiones Doalca Socimi s.a. va a proponer a la junta de accionistas una fusión impropia por absorción de la sociedad Salamanca projects s.l. por parte de la sociedad dominante del grupo con efectos 01 de enero de 2026.

7. Información I+D+i

No se han producido gastos de I+D+i.

8. Adquisición y enajenación de acciones propias

La sociedad dominante a cierre de ejercicio tiene en autocartera 3.456 acciones propias, habiéndose efectuado operaciones de venta por 1.671 acciones y de compra por 1.373 en el ejercicio 2025.

9. Periodo medio de pago

La sociedad tiene un periodo medio de pago a proveedores comerciales de 3,93 días.

ESTE INFORME DE GESTION CONSOLIDADO HA SIDO FORMULADO POR
LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 18 DE MARZO DE 2026.

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ ACEBO

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO



D. Alfonso Guilarte Gutiérrez, Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante Inversiones de Doalca Socimi, S.A., con NIF A82195058.

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión del pasado día 18 de marzo de 2026, ha formulado por unanimidad las Cuentas Anuales Consolidadas, el Informe de Gestión Consolidado y por mayoría la Propuesta de Aplicación de Resultados de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 para su sometimiento a la Junta General de Socios de la Sociedad Dominante previa revisión por los Auditores.

Que los citados documentos, junto con esta Hoja de Firmas, se presentan formando un cuerpo único y figuran transcritos en 82 folios de papel, escritos solamente por el anverso, numeradas correlativamente.

Que cada uno de dichos documentos consta del siguiente número de hojas:

Balance de Situación Consolidado	2
Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada	1
Estado de Cambios en el Patrimonio neto Consolidado	1
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	1
Memoria Consolidada	52
Informes Administradores Dividendos a cuenta de la Sociedad Dominante	19
Informe de Gestión Consolidado	6

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en prueba de conformidad con las citadas Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado, todos los miembros que al día de hoy componen el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han firmado la presente Hoja de Firmas.

Expedido la presente Certificación en Madrid a 18 de marzo de 2026, con el Vº Bº de la Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante

Vº Bº LA PRESIDENTA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION

EL SECRETARIO NO CONSEJERO DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION

Dª Isab

-Acebo Duqué de Estrada

D. Alfonso Guilarte Gutiérrez

INVERSIONES DOALCA SOCIMI. S.A.
DECLARACION DE IDENTIFICACION DEL TITULAR REAL

La Sociedad está obligada a presentar la identificaci n del titular real por no cotizar en un mercado regulado de la UE o de un país tercero equivalente.

SI ☒ NO ☐

La Sociedad presenta por primera vez o actualiza los datos de identificaci n del titular real.

SI ☒ NO ☐

I. Titular real persona física con porcentaje de participación superior al 25%.

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CODIGO	FECHA DE NACIMIENTO	NACIONALIDAD	PAIS DE RESIDENCIA	% PARTICIPACION	
					DIRECTA	INDIRECTA
FERNANDEZ DE ARAOZ MARA�N DOLORES	00375094X	17-7-1934	ES	ES	32,90	
FERNANDEZ DE ARAOZ MARA�N CARMEN	00346658W	12-8-1935	ES	ES	32,90	

II. Titular real persona física asimilada.

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CODIGO	FECHA DE NACIMIENTO	NACIONALIDAD	PAIS DE RESIDENCIA

III. Detalle de las sociedades intervinientes en la cadena de control.

DNI/CODIGO	NIVEL EN LA CADENA DE CONTROL	DENOMINACION SOCIAL	NIF/CODIGO	NACIONALIDAD	DOMICILIO SOCIAL	DATOS REGISTRAL ES/LEI

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
INFORMACION SOBRE ACCIONES PROPIAS

Saldo al cierre del ejercicio precedente:							5.454
Saldo al cierre del ejercicio:							3.456
Fecha	Concepto	Fecha de acuerdo de junta general	Nº Acciones	Nominal	Precio	Saldo después de la operación	
28/12/2015	AL	26/11/2015	5.454,00	5.454,00	150.623,13	150.623,13	
14/03/2016	VT	26/11/2015	178,00	178,00	4.818,46	145.804,67	
15/03/2016	CP	26/11/2015	178,00	178,00	4.772,18	150.576,85	✓
25/11/2022	VT		50,00	50,00	1.290,00	149.286,85	
28/11/2022	VT		150,00	150,00	3.900,00	145.386,85	
20/12/2022	CP		100,00	100,00	2.500,00	147.886,85	
01/02/2023	CP		100,00	100,00	2.480,00	150.366,85	
06/06/2023	VT		200,00	100,00	5.040,00	145.326,85	
07/06/2023	VT		200,00	100,00	5.120,00	140.206,85	
07/06/2023	VT		200,00	100,00	5.080,00	135.126,85	
08/06/2023	VT		200,00	100,00	5.160,00	129.966,85	
08/06/2023	VT		200,00	100,00	5.200,00	124.766,85	
13/06/2023	VT		110,00	100,00	2.860,00	121.906,85	
15/06/2023	VT		90,00	100,00	2.340,00	119.566,85	
07/07/2023	VT		140,00	100,00	3.640,00	115.926,85	
07/07/2023	VT		60,00	100,00	1.560,00	114.366,85	
11/07/2023	VT		200,00	100,00	5.200,00	109.166,85	
28/07/2023	VT		200,00	100,00	5.200,00	103.966,85	
09/08/2023	VT		200,00	100,00	5.240,00	98.726,85	
04/09/2023	VT		200,00	100,00	5.320,00	93.406,85	
02/10/2023	CP		75,00	75,00	1.965,00	95.371,85	✓
06/11/2023	VT		175,00	175,00	4.650,00	90.721,85	
19/01/2024	VT		180,00	180,00	4.680,00	86.041,85	
12/02/2024	CP		195,00	195,00	4.992,00	91.033,85	
22/02/2024	CP		1.380,00	1.380,00	35.052,00	126.085,85	
21/02/2024	VT		200,00	200,00	5.120,00	120.965,85	
23/02/2024	VT		200,00	200,00	5.160,00	115.805,85	
29/02/2024	CP		185,00	185,00	4.736,00	120.541,85	
02/04/2024	CP		195,00	195,00	4.953,00	125.494,85	
12/04/2024	VT		1.380,00	1.380,00	35.604,00	89.890,85	✓
27/05/2024	CP		195,00	195,00	4.914,00	94.804,85	
13/06/2024	CP		110,00	110,00	2.772,00	97.576,85	
25/06/2024	VT		195,00	195,00	4.992,00	92.584,85	✓
11/07/2024	CP		80,00	80,00	2.000,00	94.584,85	
23/07/2024	VT		190,00	190,00	4.826,00	89.758,85	✓
19/08/2024	CP		85,00	85,00	2.125,00	91.883,85	
16/09/2024	CP		120,00	120,00	3.000,00	94.883,85	
31/10/2024	CP		100,00	100,00	2.500,00	97.383,85	
17/12/2024	CP		195,00	195,00	4.797,00	102.180,85	
19/12/2024	CP		195,00	195,00	4.797,00	106.977,85	
20/12/2024	CP		110,00	110,00	2.706,00	109.683,85	
27/01/2025	VT		180,00	180,00	4.500,00	105.183,85	✓
29/02/2025	CP		180,00	180,00	4.428,00	109.611,85	
26/03/2025	VT		1,00	1,00	25,00	109.586,85	✓
05/05/2025	CP		150,00	150,00	3.690,00	113.276,85	
06/05/2025	CP		190,00	190,00	4.674,00	117.950,85	
20/05/2025	CP		160,00	160,00	3.872,00	121.822,85	
25/06/2025	VT		150,00	150,00	3.690,00	118.132,85	✓
11/07/2025	CP		190,00	190,00	4.598,00	122.730,85	
14/07/2025	CP		160,00	160,00	3.808,00	126.538,85	
14/08/2025	VT		200,00	200,00	5.040,00	121.498,85	
15/08/2025	VT		180,00	180,00	4.500,00	116.998,85	
15/09/2025	CP		180,00	180,00	4.428,00	121.426,85	✓
31/10/2025	VT		150,00	150,00	3.750,00	117.676,85	
06/11/2025	VT		200,00	200,00	5.040,00	112.636,85	
07/11/2025	VT		13,00	13,00	332,80	112.304,05	
07/11/2025	VT		197,00	197,00	5.003,80	107.300,25	
10/11/2025	VT		200,00	200,00	5.120,00	102.180,25	
13/11/2025	VT		200,00	200,00	5.160,00	97.020,25	
25/11/2025	CP		163,00	163,00	4.107,60	101.127,85	
03/12/2025	VT		200,00	200,00	5.120,00	100.927,85	

Transcripción de acuerdos de Juntas Generales, del último o anteriores ejercicios, autorizando negocios sobre acciones propias realizados en el último ejercicio.

26-11-2015: Cuarto. Adquisición de accione en autocartera.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda por unanimidad de todos los socios autorizar que la Sociedad pueda adquirir por compraventa acciones de Inversiones Doalca Socimi, S.A., que representen hasta un máximo del 0,2% del capital social, por un contravalor que no podrá ser inferior a 27,617 euros por acción, ni superior a 28,50 euros por acción. La Junta General de Socios adopta el presente acuerdo con el voto favorable de los Socios titulares del 100% del capital social, es decir por unanimidad.

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

www.bdo.es

www.bdo.global





INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

**CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES
EJERCICIO 2025**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de
Gestión correspondientes al
ejercicio 2025 junto con el Informe
de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor
Independiente

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2025 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2025:

Balances al 31 de diciembre de 2025 y 2024
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2025 y 2024
Memoria del ejercicio 2025

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente**

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.**:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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 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 éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
---	------------------------

Ingresos por alquileres

Tal y como se indica en las notas 1 y 20 de la memoria adjunta, la actividad ordinaria de la Sociedad consiste en el alquiler de inmuebles de naturaleza urbana, actividad que genera un importante número de contratos con diversos clientes.

Las notas 4.4) y 4.8) de la memoria describen las normas de registro y valoración aplicables al reconocimiento de ingresos por arrendamientos, lo que generalmente exige la realización de estimaciones por parte de la Dirección, en función de las características concretas de los contratos de arrendamiento y, en su caso, acuerdos posteriores alcanzados con los clientes, en aspectos tales como carencias, incentivos o vigencia de los contratos.

El análisis de la razonabilidad de los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento reconocidos en el ejercicio 2025 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento de las políticas y procedimientos establecidos por la Dirección de la Sociedad para el reconocimiento de ingresos procedentes de contratos de arrendamiento.
- Análisis de la razonabilidad de los ingresos por arrendamientos procedentes de cada inmueble en propiedad de la Sociedad, en comparación con los ingresos que se produjeron en el año anterior y las expectativas del presente ejercicio a raíz de los nuevos contratos y las evoluciones de precios en el sector.
- Obtención del detalle de los ingresos por arrendamientos registrados en el ejercicio y análisis de una muestra de los correspondientes contratos, con el objeto de comprobar que el ingreso contabilizado es acorde con las condiciones de los contratos seleccionados, así como el correcto registro de las carencias, aplazamientos y ayudas acordadas con los arrendatarios.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con los ingresos por alquileres.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, 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 2025 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.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)



Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21.667)
Socio - Auditor de Cuentas

24 de marzo de 2026



BDO AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/07612

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



**INVERSIONES DOALCA SOCIMI,
S.A.**

**CUENTAS ANUALES
EJERCICIO 2025**

**CONSEJO DE ADMINISTRACION
18-03-2026**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		35.799.410,97	31.123.921,17
Inmovilizado intangible	Nota 5	77.342,45	90.083,80
Concesiones administrativas		77.342,45	87.342,49
Aplicaciones informáticas		0,00	2.741,31
Inmovilizado material	Nota 6	2.344.795,10	2.555.395,70
Terrenos y construcciones		44.050,25	35.988,91
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.943.622,74	2.290.016,44
Inmovilizado en curso y anticipos		357.122,11	229.390,35
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	27.175.948,33	27.162.963,76
Terrenos		9.622.664,99	9.622.664,99
Construcciones		17.553.283,34	17.540.298,77
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9.3	4.818.266,67	0,00
Instrumentos de patrimonio		4.818.266,67	0,00
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	1.383.058,42	1.315.477,91
Instrumentos de patrimonio			
Otros activos financieros		1.383.058,42	1.315.477,91
ACTIVO CORRIENTE		7.064.716,55	11.163.892,62
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.1	480.322,59	638.548,91
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		437.372,06	550.427,21
Deudores varios		22.521,64	34.598,67
Otros créditos con las Administraciones Públicas		20.428,89	53.523,03
Inversiones con empresas de grupo y asociadas corto plazo	Nota 9.3	3.200.000,00	0,00
Instrumentos de patrimonio		3.200.000,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.1	3.001.913,74	9.499.321,13
Créditos a empresas		1.913,74	5.016,63
Otros activos financieros		3.000.000,00	9.494.304,50
Periodificaciones a corto plazo		30.709,10	30.250,21
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.1	351.771,12	995.772,37
Tesorería		351.771,12	995.772,37
TOTAL ACTIVO		42.864.127,52	42.287.813,79

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		34.632.297,78	33.141.050,21
Fondos propios	Nota 9.6	34.632.297,78	33.141.050,21
Capital		6.123.000,00	6.123.000,00
Capital escriturado		6.123.000,00	6.123.000,00
Prima de emisión		4.200.014,80	4.200.014,80
Reservas		21.838.598,94	20.400.070,19
Legal y estatutarias		1.442.429,05	1.442.429,05
Otras reservas		20.396.169,89	18.957.641,14
Acciones y participaciones en patrimonio propias		-85.935,80	-100.986,36
Resultado del ejercicio		7.346.692,08	7.201.083,68
Dividendo a cuenta		-4.790.072,24	-4.682.132,10
PASIVO NO CORRIENTE		6.211.051,30	7.162.022,83
Deudas a largo plazo	Nota 9.1	5.612.931,75	6.544.047,62
Deudas con entidades de crédito		3.135.435,02	4.154.122,22
Otros pasivos financieros		2.477.496,73	2.389.925,40
Pasivos por impuesto diferido		598.119,55	617.975,21
PASIVO CORRIENTE		2.020.778,44	1.984.740,75
Deudas a corto plazo	Nota 9.1	1.011.745,88	1.027.669,55
Deudas con entidades de crédito		1.018.687,22	1.005.737,98
Otros pasivos financieros		-6.941,34	21.931,57
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9.1	1.009.032,56	957.071,20
Acreedores varios		184.646,66	82.699,84
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		127.500,00	188.000,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas		696.885,90	686.371,36
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		42.864.127,52	42.287.813,79

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL 31-12-2025
Y AL 31-12-2024
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 7 y 20	11.876.358,48	11.599.323,55
Prestación de servicios		11.876.358,48	11.599.323,55
Aprovisionamientos		-297.592,29	-297.697,94
Consumo de mercaderías	Nota 11	-14.048,84	-23.473,74
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-1.164,66	-1.451,63
Trabajos realizados por otras empresas		-282.378,79	-272.772,57
Gasto de personal		-857.489,02	-871.788,63
Sueldos, salarios y asimilados		-733.538,00	-742.708,49
Cargas Sociales		-123.951,02	-129.080,14
Otros gastos de explotación		-2.096.897,91	-2.165.386,91
Servicios exteriores		-1.207.170,20	-1.285.606,27
Tributos		-883.537,59	-868.590,22
Otros gastos de gestión corriente		-6.190,12	-11.190,42
Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	-1.186.939,38	-1.116.943,72
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		60,00	0,00
Resultado por enajenaciones y otras		60,00	0,00
Resultados excepcionales		0,00	-42,54
Otros resultados		12.044,72	-42,16
RESULTADO DE EXPLOTACION		7.449.544,60	7.147.421,65
Ingresos financieros		189.009,11	357.116,53
Otros ingresos de valores negociables y otros		189.009,11	357.116,53
Gastos financieros		-71.181,98	-88.173,55
Por deudas con terceros	Nota 9.b	-71.181,98	-88.173,55
RESULTADO FINANCIERO		117.827,13	268.942,98
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.567.371,73	7.416.364,63
Impuesto sobre beneficios		-220.679,65	-215.323,11
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		7.346.692,08	7.201.041,52
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.346.692,08	7.201.041,52

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
RESULTADO DEL EJERCICIO	7.346.692,08	7.201.083,68
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	0,00	0,00
Transferencia a la cuenta de Perdidas y Ganancias	0,00	0,00
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	7.346.692,08	7.201.083,68

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	6.123.000,00	4.200.014,80	19.000.398,43	-86.378,56	7.039.510,74	-4.545.723,11	31.730.822,30
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	6.123.000,00	4.200.014,80	19.000.398,43	-86.378,56	7.039.510,74	-4.545.723,11	31.730.822,30
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	7.201.083,68	0,00	7.201.083,68
Operaciones con socio y propietarios	0,00	0,00	-4.782,46	-14.607,80	0,00	-4.682.132,10	-4.701.522,36
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.682.132,10	-4.682.132,10
Operaciones con participaciones propias (netas)	0,00	0,00	-4.782,46	-14.607,80	0,00	0,00	-19.390,26
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	1.404.454,22	0,00	-7.039.510,74	4.545.723,11	-1.089.333,41
Distribución de resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	1.404.454,22	0,00	-7.039.510,74	4.545.723,11	-1.089.333,41
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	6.123.000,00	4.200.014,80	20.400.070,19	-100.986,36	7.201.083,68	-4.682.132,10	33.141.050,21
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	6.123.000,00	4.200.014,80	20.400.070,19	-100.986,36	7.201.083,68	-4.682.132,10	33.141.050,21
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	7.346.692,08	0,00	7.346.692,08
Operaciones con socio y propietarios	0,00	0,00	-1.634,86	15.050,56	0,00	-4.790.072,24	-4.776.656,54
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.790.072,24	-4.790.072,24
Operaciones con participaciones propias (netas)	0,00	0,00	-1.634,86	15.050,56	0,00	0,00	13.415,70
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	1.440.163,61	0,00	-7.201.083,68	4.682.132,10	-1.078.787,97
Distribución de resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	1.440.163,61	0,00	-7.201.083,68	4.682.132,10	-1.078.787,97
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	6.123.000,00	4.200.014,80	21.838.598,94	-85.935,80	7.346.692,08	-4.790.072,24	34.632.297,78

	NOTAS	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACION			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		7.567.371,73	7.416.406,79
2. Ajustes al resultado		1.069.112,25	848.000,74
a) Amortizaciones del inmovilizado	5 y 6	1.186.939,38	1.116.943,72
g) Ingresos financieros		-189.009,11	-357.116,53
h) Gatos financieros	9.b	71.181,98	88.173,55
3. Cambios en el capital corriente		163.350,91	-116.706,17
b) Deudores y cuentas a cobrar	9.1	120.470,99	122.589,94
c) Otros activos corrientes		-199,35	16.209,96
d) Acreedores y cuentas a pagar	9.1	51.961,36	-251.039,29
e) Otros pasivos corrientes	9.1	-28.872,91	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes		19.990,82	-4.466,78
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-82.109,49	53.619,87
a) Pagos de intereses	9.b	-75.422,32	-88.173,55
c) Cobros de intereses		158.942,69	357.116,53
d) Cobro(pago) por impuesto sobre beneficios	10	-165.629,86	-215.323,11
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.717.725,40	8.201.321,23
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-11.994.848,67 	-10.413.913,40
a) Empresas del grupo y asociadas	9.3	-8.018.266,67	0,00
c) Inmovilizado material	6	-257.283,75	-564.979,58
d) Inversiones inmobiliarias	7	-719.298,25	-354.629,32
e) Otros activos financieros	9.1	-3.000.000,00	-9.494.304,50
7. Cobros por desinversiones		9.494.304,50	9.000.000,00
e) Otros activos financieros	9.1	9.494.304,50	9.000.000,00
8. Flujos de efectivo de actividades de inversión		-2.500.544,17	-1.413.913,40
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.6	13.415,70	-14.607,80
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-33.713,05	-79.344,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		47.128,75	64.736,20
10. Aumentos y disminuciones en instrumentos de pasivo financiero		-1.005.737,97	-992.953,33
2) Deuda con entidades de crédito	9.1	-1.005.737,97	-992.953,33
11. Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio		-5.868.860,21	-5.771.465,58
a) Dividendos	22.c	-5.868.860,21	-5.771.465,58
12. Flujos de efectivo de actividades de financiación		-6.861.182,48	-6.779.026,71
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFCTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9.1	995.772,37	987.391,25
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9.1	351.771,12	995.772,37

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 2025

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A., fue constituida el 31 de diciembre de 1.998, con la denominación de Inversiones Doalca S.L., por fusión de otras, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Rafael Ruiz Gallardón con el nº 5.145 de su protocolo. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle San Bernardo nº 123.

En escritura pública de 24 de julio de 2015, otorgada ante el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui con el nº 2.422 de su protocolo, se procedió a transformar la forma jurídica en Sociedad Anónima y la denominación en SOCIMI, así como la adaptación de sus estatutos a la Ley de SOCIMI.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de 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.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán se desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objetos idéntico o análogo.

La moneda funcional que se utiliza en la actividad y en la elaboración de los estados anuales es exclusivamente el euro.

La Sociedad es la cabecera de un grupo empresarial que formula Cuentas Anuales Consolidadas y las deposita en el Registro Mercantil de Madrid. Este es el primer ejercicio en el que formula cuentas anuales consolidadas.

La información del grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, es la siguiente:

Sociedad	Fecha constitución	Domicilio social	% participación
Salamanca Project, S.L.	05/04/2022	Calle San Bernardo, 123	100%

La sociedad Salamanca Project, S.L ha sido adquirida durante el ejercicio 2025 (ver nota 9.3) y tiene como objeto social según recoge en el artículo 2 de los Estatutos sociales lo siguiente:

“La Sociedad tiene como actividad principal la promoción, desarrollo, constitución, tenencia y gestión de empresas de construcción y promoción inmobiliaria, gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, asesoramiento y gestión urbanística mediante participación en su capital y la realización de operación de suscripción y adquisición de acciones o participaciones de sociedades, dedicadas a actividades de las expresadas anteriormente.”

2.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS INTERMEDIOS

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y La ley 11/2009 SOCIMIs en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable, así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El periodo contable al que se refiere las cuentas anuales normalizadas empieza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 18 de marzo de 2026, de acuerdo con el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital.

b) Marco normativo de la información financiera aplicable

La valoración de los elementos integrantes de las distintas partidas que figuran en las cuentas anuales de la Sociedad se ha realizado conforme a los Principios de Contabilidad generalmente aceptados, y a las Resoluciones, en materia de contabilidad, emitidas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

- 1.- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- 2.- El Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
- 3.- Las normas de desarrollo que, en materia contable, establezca en su caso el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
- 4.- La demás legislación que sea específicamente aplicable.

Con fecha 30 de enero de 2021, se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

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

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han tenido que utilizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión de las cuentas anuales.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros de los factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si estas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión afecta a ambos. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir un ajuste de los valores contables de los activos y pasivos afectados en el futuro.

Al margen del proceso general de estimaciones sistemáticas y de su revisión periódica, los administradores llevan a término determinados juicios de valor sobre temas con especial incidencia sobre los estados financieros.

Los juicios principales relativos a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación de las cuentas anuales que tienen un riesgo

significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son los siguientes:

Fiscalidad: 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. En opinión de los administradores no existen contingencias que pudieran resultar en pasivos adicionales de consideración para la Sociedad en caso de inspección.

Las estimaciones y asunciones principales relativas a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación de las cuentas anuales que tienen riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son las siguientes:

Ingresos por arrendamientos, el reconocimiento de los ingresos implica la realización de estimaciones por parte de la Dirección, en función de las características concretas de los contratos de arrendamiento y, en su caso, acuerdos posteriores alcanzados con los clientes, en aspectos tales como carencias, incentivos o vigencia de los contratos.

Provisiones: La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en el apartado 4 de esta memoria. La Sociedad ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, y ha registrado una provisión cuando el riesgo ha sido considerado como probable, estimando el coste que le originaría dicha obligación.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales: El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

d) Comparación de la información

En conformidad con lo establecido en el Plan General de Contabilidad, la Sociedad está obligada a mostrar junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra las del ejercicio anterior.

e) Agrupación de partidas

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas

Los únicos elementos patrimoniales que están registrados en dos o más partidas del balance son únicamente aquellas que estando catalogadas como a largo plazo tienen parte de su vencimiento a corto plazo, es decir vencimiento inferior al año, por lo que

están recogidas tanto en el largo plazo como en el corto plazo, siguiendo los criterios generales de contabilización contenidos en el Plan General de Contabilidad.

g) Cambios en criterios contables

La Sociedad, de acuerdo con el marco conceptual de la contabilidad establecido en el Plan General de Contabilidad, una vez adoptado un criterio para la aplicación de los principios contables generalmente aceptados lo mantiene uniformemente en el tiempo, en tanto en cuanto no se alteren los supuestos que han motivado la elección de dicho criterio, y siempre teniendo en cuenta que cualquier cambio en dichos criterios tiene como referencia básica el principio de imagen fiel.

h) Corrección de errores y cambios en estimaciones contables

Durante el ejercicio 2025 no se han realizado correcciones de errores significativos ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha obtenido un beneficio de 7.346.692,08

El importe mínimo que repartir a 31 de diciembre, en concepto de dividendo es de 5.877.353,66 €, conforme a la ley 11/2009.

Con fecha 2 de julio de 2025 la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 2.098.713,05 €.

Con fecha 19 de noviembre de 2025 la Sociedad aprobó el reparto de un segundo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 2.691.359,19 €. Se adjuntan los Informes de los Administradores.

La comparativa de la distribución de resultados en los dos últimos ejercicios es la siguiente:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>
Base del reparto	7.201.083,68	7.346.692,08
Total Base de reparto	7.201.083,68	7.346.692,08
Aplicación	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>
A Reservas Voluntarias	1.440.163,66	1.469.167,99
A Dividendos	5.760.920,02	5.877.524,09
Total Base de reparto	7.201.083,68	7.346.692,08

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en las cuentas anuales han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de estos son los que se describen a continuación:

4.1) Inmovilizado Intangible

El inmovilizado intangible se valora a su coste de adquisición o coste de producción, según proceda, y se presenta neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro acumuladas existentes.

Un activo intangible se reconocerá solo si es probable que genere beneficios futuros a la Sociedad y su coste pueda ser valorado de forma fiable y sea identificable.

La amortización del inmovilizado intangible se determina conforme a los siguientes criterios, siempre en función de los años de utilización o recuperación esperados:

- a.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 33% anual.
- b.- Las concesiones administrativas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 10% anual.

4.2) Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª y 3ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 1 de marzo de 2013 de Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará parte del 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 de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por

el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudieran afectarlos.

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha decidido en el ejercicio aplicar coeficientes de amortización separados a los siguientes elementos: aire acondicionado y ascensores, aun cuando están incorporados en la cuenta de " Construcciones", sobre la base de considerar que la vida útil de los mismos es diferente al del resto de las partidas integrantes en dicha cuenta.

Los costes de ampliación, modernización y mejoras se contabilizan como mayor coste del activo en cuestión.

En cuanto al deterioro de valor de los elementos del inmovilizado material la Sociedad entiende que se produce una pérdida por deterioro de valor de un elemento de esta naturaleza cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendiendo este como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En caso de que el primero sea superior la Sociedad procede a dotar la provisión.

El valor razonable de los elementos del inmovilizado material es el importe por el que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

Los cálculos se efectúan al menos al cierre del ejercicio y elemento a elemento, de forma individualizada, y en caso de no poder hacerlo así se toma el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen como gasto o como ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdida y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

La obligación legal de información establecida en el art.107 de la Ley 43/1995, referente a los bienes adquiridos por fusión, se contiene en la memoria correspondiente al ejercicio 1998.

4.3) Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad ha clasificado en Inversiones Inmobiliarias los activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen 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, o para su venta en el curso ordinario de las operaciones, tal y como señala el Plan General de Contabilidad.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª, 3ª y 4ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 1 de marzo de 2013 de Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos de inversiones inmobiliarias sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando lo sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará parte del valor de las inversiones inmobiliarias, 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 de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Las amortizaciones habrán de establecerse de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudieran afectarlos.

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 634/2015 de 10 de julio.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha decidido en el ejercicio aplicar coeficientes de amortización separados a los siguientes elementos: aire acondicionado y ascensores, aun cuando están incorporados en la cuenta de " Construcciones", sobre la base de considerar que la vida útil de los mismos es diferente al del resto de las partidas integrantes en dicha cuenta.

Los costes de ampliación, modernización y mejoras se contabilizan como mayor coste del activo en cuestión.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

La obligación legal de información establecida en el art.107 de la Ley 43/1995, referente a los bienes adquiridos por fusión, se contiene en la memoria correspondiente al ejercicio 1998.

4.4) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

Los alquileres de la Sociedad como arrendadora (ver nota 4.8) se corresponden con arrendamientos operativos.

4.5) Activos Financieros

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

- 1.- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- 2.- Activos financieros a coste amortizado.
- 3.- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
- 4.- Activos financieros a coste.

La sociedad solo posee activos financieros a coste amortizado.

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con 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.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Así, sería consustancial con tal acuerdo un bono con una fecha de vencimiento determinada y por el que se cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, no cumplirían esta condición los instrumentos 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 del 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 gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la empresa haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la empresa deberá considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

La gestión que realiza la empresa de estas inversiones es una cuestión de hecho y no depende de sus intenciones para un instrumento individual. Una empresa podrá tener más de una política para gestionar sus instrumentos financieros, pudiendo ser apropiado, en algunas circunstancias, separar una cartera de activos financieros en carteras más pequeñas para reflejar el nivel en que la empresa gestiona sus activos financieros.

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

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas

por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

4.6) Pasivos Financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluirán en alguna de las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a coste amortizado.
2. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La sociedad solo posee pasivos financieros a coste amortizado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

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

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Valoración inicial.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción,

que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, 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 podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

4.7) Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad en este ejercicio ha aplicado lo dispuesto en la Ley 11/2009 SOCIMIs, modificada por la Ley 16/2012, para realizar el cálculo del gasto por impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio 2025, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance de situación, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

El impuesto sobre beneficio diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- cuando el pasivo por impuesto diferido se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

- respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, si el momento de la reversión de las diferencias temporarias puede ser controlado por la Sociedad y es probable que la diferencia temporaria no revierta en un futuro previsible.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

- cuando el activo por impuestos diferidos relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuesto diferido sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

A fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad procede a evaluar los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada y la normativa pendiente de publicación en la fecha del cierre del ejercicio, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta efecto del descuento financiero.

Con fecha 9 de julio de 2021 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2021, modificando en este ejercicio 2022 la Ley 11/2009.

En dicha modificación, las entidades SOCIMIS estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

4.8) Ingresos y Gastos

Una empresa reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la empresa seguirá un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- f) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

La norma de registro y valoración 8ª. "Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar" del Plan General de Contabilidad, regula en su apartado 2 el arrendamiento operativo en los siguientes términos: "Se trata de un acuerdo mediante el cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero. Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendador y al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, respectivamente, como ingreso y gasto del ejercicio en el que los mismos se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias."

Los efectos de las transacciones o hechos económicos se registrarán cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

De conformidad con estos criterios, cabe concluir que el plazo de arrendamiento comienza en la fecha en que la empresa controle el derecho de uso que, con carácter

general, debería coincidir con la puesta a disposición del activo arrendado, pudiendo ser esta fecha anterior a la del inicio de la actividad, como es el caso que nos ocupa, debido a que el arrendatario necesita realizar obras de reforma en los locales arrendados.

Cabe señalar que en determinadas ocasiones los contratos de arrendamiento incluyen incentivos para que el arrendatario acepte el contrato, cuyo adecuado tratamiento contable es calificarlos como una contrapartida neta acordada por la utilización del activo con independencia de la naturaleza del incentivo o del calendario de los pagos a realizar.

En este sentido, el periodo inicial de carencia incluido en los contratos debe entenderse como un incentivo al arrendamiento que la empresa contabilizará como un menor ingreso a lo largo del periodo de arrendamiento, para lo cual se utilizará, con carácter general, un sistema de reparto lineal, sin perjuicio de que tal y como se ha indicado la cuota resultante de aplicar el incentivo, en todo caso, comience a devengarse cuando la empresa asuma el control del activo, circunstancia que se producirá, con carácter general, a la firma de los correspondientes contratos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2022 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual.

4.9) Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea por disposición legal o contractual, o por una obligación implícita o tácita) como resultado de sucesos pasados y se estima probable que suponga la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para su liquidación.

Las provisiones se valoran 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 la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando. Para aquellas provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento. Para el resto de las contingencias que no cumplen las características mencionadas anteriormente la Sociedad ha procedido a informar en la memoria sobre las características de las mismas.

En aquellas situaciones en el que se vayan a recibir compensaciones de un tercero en el momento de liquidar la obligación y siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se contabiliza un activo que no supone una minoración del importe de la deuda. El importe por el que se registra el citado activo no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. Sólo en aquellos casos en que existe un vínculo legal o contractual, por el que se ha exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la empresa no esté obligada a responder, se ha tenido en cuenta en la estimación del importe de la provisión.

4.10) Medio ambiente

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe de Inmovilizado material.

4.11) Gastos de personal

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado en gastos de personal todas las retribuciones satisfechas al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y demás gastos de carácter social. La valoración de estas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 31 de diciembre 2025 la Sociedad no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

4.12) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Se clasifican en este apartado aquellos activos no corrientes cuyo valor contable se recuperará fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, siempre que, además, se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y

- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
- b1) La Sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
 - b4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran, en el momento de su clasificación en esta categoría, por el menor entre su valor contable y su valor razonable menos los costes estimados de venta.

Para la determinación del valor contable en el momento de la reclasificación, se determina el deterioro del valor en ese momento y se registra, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se encuentra clasificado como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose, en su caso, las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su clasificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa al impuesto sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El análisis del movimiento de este epígrafe se adjunta a continuación.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Coste	31/12/2024	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	31/12/2025
Coste:					
Concesiones administrativas	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Aplicaciones informáticas	16.721,50	0,00	0,00	0,00	16.721,50
Total coste	116.721,50	0,00	0,00	0,00	116.721,50
Amortización acumulada					
Concesiones administrativas	-12.657,51	-12.741,35	0,00	0,00	-25.398,86
Aplicaciones informáticas	-13.980,19	0,00	0,00	0,00	-13.980,19
Total amortización acumulada	-26.637,70	-12.741,35	0,00	0,00	-39.379,05
Inmoviilzado intangible neto	90.083,80	-12.741,35	0,00	0,00	77.342,45

Coste	31/12/2023	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	31/12/2024
Coste:					
Concesiones administrativas	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Aplicaciones informáticas	16.721,50	0,00	0,00	0,00	16.721,50
Total coste	116.721,50	0,00	0,00	0,00	116.721,50
Amortización acumulada					
Concesiones administrativas	-2.657,55	-9.999,96	0,00	0,00	-12.657,51
Aplicaciones informáticas	-10.902,67	-3.077,82	0,00	0,30	-13.980,19
Total amortización acumulada	-13.560,22	-13.077,78	0,00	0,30	-26.637,70
Inmoviilzado intangible neto	103.161,28	-13.077,78	0,00	0,30	90.083,80

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El análisis del movimiento de este epígrafe se adjunta a continuación:

Coste	31/12/2024	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	31/12/2025
Coste:					
Terrenos y construcciones	260.746,37	19.602,13	0,00	0,00	280.348,50
Inst. técnicas y otro inmov. Material	5.252.266,98	40.420,08	-167.570,41	69.529,78	5.194.646,43
Inmovilizado en curso	229.390,35	916.559,89	0,00	-788.828,03	357.122,21
Total coste	5.742.403,70	976.582,10	-167.570,41	-719.298,25	5.832.117,14
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	-220.407,75	-5.555,07	0,00	0,00	-225.962,82
Inst. técnicas y otro inmov. Material	-2.966.600,35	-462.329,18	167.570,41	0,00	-3.261.359,12
Total amortización acumulada	-3.187.008,10	-467.884,25	167.570,41	0,00	-3.487.321,94
Inmovilizado material neto	2.555.395,60	508.697,85	0,00	-719.298,25	2.344.795,20

Coste	31/12/2023	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	31/12/2024
Coste:					
Terrenos y construcciones	260.746,37	0,00	0,00	0,00	260.746,37
Inst. técnicas y otro inmov. Material	4.670.307,81	26.657,50	0,00	555.301,67	5.252.266,98
Inmovilizado en curso	246.369,94	892.951,40	0,00	-909.930,99	229.390,35
Total coste	5.177.424,12	919.608,90	0,00	-354.629,32	5.742.403,70
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	-211.692,65	-8.715,10	0,00	0,00	-220.407,75
Inst. técnicas y otro inmov. Material	-2.541.885,94	-418.489,27	0,00	-6.225,14	-2.966.600,35
Total amortización acumulada	-2.753.578,59	-427.204,37	0,00	-6.225,14	-3.187.008,10
Inmovilizado material neto	2.423.845,53	492.404,53	0,00	-360.854,46	2.555.395,60

Durante los ejercicios 2025 y 2024 se han producido altas por las reformas y obras de adecuación en diferentes edificios de la sociedad. Adicionalmente, se han dado de baja elementos que se encontraban totalmente amortizados y sin uso. Por otro lado, los traspasos en dichos ejercicios corresponden principalmente al traspaso a inversiones inmobiliarias de determinados activos que se encontraban en curso y ya están en uso.

Tanto a 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 eran los siguientes:

	31/12/2025	31/12/2024
Aplicaciones informáticas	16.721,50	7.487,00
Maquinaria	0,00	4.454,42
Otras instalaciones	599.254,08	700.290,83
Mobiliario	28.011,42	28.742,49
Equipos procesos de información	10.933,47	57.397,75
	654.920,47	798.372,49

La Sociedad no ha recibido durante el ejercicio 2025 ningún tipo de subvención relacionada con el inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no tiene ningún compromiso de compra o de venta relacionada con activos materiales, ni tenía usufructos, embargos o situaciones análogas relacionadas con ellos.

El 27 de julio de 2018 se presentó, junto a otra Sociedad, reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Barcelona por: (i) la aprobación definitiva del PEUAT, y (ii) por la resolución de la Regidora del Distrito del Ensanche, de 24 de julio de 2017 (notificada el 4 de septiembre), por la que se deniega la licencia de obras mayores con cambio de uso a hotel solicitada por las reclamantes en relación al edificio de Barcelona sito en la calle Mallorca, 245 (expediente 02-2015LL32878). El importe reclamado es de 2.257.124,88 € de los cuales a Inversiones Doalca le corresponde el 89,43%. A fecha de hoy la reclamación se encuentra pendiente de resolver. Con fecha 26 de noviembre de 2020 el Consejo de Administración ha aprobado poner una demanda judicial al Ayto. de Barcelona ante el Tribunal Superior de Justicia, reclamando formalmente la cuantía anteriormente referenciada, no bastando hacerlo de forma administrativa ante el propio Ayto. de Barcelona, sino de forma procesal ante la autoridad procesal que corresponda.

Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Comisión de Patrimonio de Barcelona, no autorizó la propuesta presentada para la nueva fachada, requiriendo modificaciones de diseño sobre la fachada existente, por ello nos solicitaron replantear dicha propuesta acorde a los criterios de ordenación urbanística del ensanche e indicaciones de la Comisión de Patrimonio, esperando volver a presentar el proyecto en febrero de 2020.

Una vez presentados los proyectos requeridos por la Comisión de Patrimonio, el 23 de junio de 2020, los arquitectos que llevan a cabo el proyecto nos comunicaron mediante mail que se ha había aprobado la fachada presentada.

El 10 de diciembre de 2020 se liquidaron las tasas de la licencia y el correspondiente ICIO que el Ayto. de Barcelona nos remitió con las cartas de pago para su correspondiente abono, recibiendo la licencia el 21 de diciembre de 2020. El plazo para empezar las obras era de 12 meses y a partir de ahí 18 meses para terminarlas.

Con fecha 23 de mayo de 2022 se ha recibido Resolución del Ayuntamiento de Barcelona por la que estiman en parte la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por la Sociedad por importe de 133.194,31 € (116.392,96 € corresponden a los costes del proyecto de obra presentado y 16.801,25 € en concepto de intereses legales meritados).

Con fecha 12 de diciembre de 2024 se ha recibido notificación del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Barcelona por el que ha lugar a la admisión de las solicitudes documental y pericial tanto de la parte demandante como de la demandada.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido cambios al respecto.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los siguientes coeficientes:

- Construcciones Edificios: 50 años (Amortización: 2%)
- Ascensores: 9-10 años (Amortización 10%-12%)
- Climatización e Instalaciones: 9-10 años (Amortización 10%-12%)

Durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024, la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

La sociedad no ha capitalizado al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024, ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias:

Coste	31/12/2024	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	31/12/2025
Coste:					
Terrenos	9.622.664,99	0,00	0,00	0,00	9.622.664,99
Construcciones	29.860.590,33	0,00	-1.277.153,98	719.298,25	29.302.734,60
Total coste	39.483.255,32	0,00	-1.277.153,98	719.298,25	38.925.399,59
Amortización acumulada					
Construcciones	-12.320.291,56	-706.313,68	1.277.154,18	0,00	-11.749.451,06
Total amortización acumulada	-12.320.291,56	-706.313,68	1.277.154,18	0,00	-11.749.451,06
Inmovilizado material neto	27.162.963,76	-706.313,68	0,20	719.298,25	27.175.948,53

Coste	31/12/2023	Alta	Baja	Trasposos y/o rectificaciones	31/12/2024
Coste:					
Terrenos	9.622.664,99	0,00	0,00	0,00	9.622.664,99
Construcciones	29.505.961,01	0,00	0,00	354.629,32	29.860.590,33
Total coste	39.128.626,00	0,00	0,00	354.629,32	39.483.255,32
Amortización acumulada					
Construcciones	-11.649.854,93	-676.661,67	0,00	6.225,04	-12.320.291,56
Total amortización acumulada	-11.649.854,93	-676.661,67	0,00	6.225,04	-12.320.291,56
Inmovilizado material neto	27.478.771,07	-676.661,67	0,00	360.854,36	27.162.963,76

Durante los ejercicios 2025 y 2024 se han producido trasposos por las reformas y obras de adecuación en diferentes edificios de la sociedad desde inmovilizado material en curso. Adicionalmente en el ejercicio 2025, se han dado de baja elementos que se encontraban totalmente amortizados y sin uso.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 eran los siguientes:

	31/12/2025	31/12/2024
Inversiones inmobiliarias	1.600.448,99	2.877.603,17
	1.600.448,99	2.877.603,17

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2025 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m²	NO RESIDENCIA	OTROS
MADRID	ALQUILADOS NO ALQUIL.	30.042 478	30.042 478	ANTENAS Y PUBLICIDAD
TOTAL	ALQUILADOS NO ALQUIL.	30.042 478	30.042 478	ANTENAS Y PUBLICIDAD
TOTAL INMUEBLES		30.521	30.521	

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2024 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m²	NO RESIDENCIA	OTROS
MADRID	ALQUILADOS NO ALQUIL.	30.521 0	30.521 0	ANTENAS Y PUBLICIDA
TOTAL	ALQUILADOS NO ALQUIL.	30.521 0	30.521 0	ANTENAS Y PUBLICIDA
TOTAL INMUEBLES		30.521	30.521	

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2025 y durante el ejercicio 2024 son los siguientes:

	31/12/2025	31/12/2024
Desglose ingresos por alquileres		
Residencial		
No residencial	11.633.649,59 €	11.264.449,25 €
Otros	129.315,11 €	229.905,58 €
Total Alquileres	11.762.964,70 €	11.494.354,83 €
Desglose otros ingresos		
Prestación de servicios	113.393,78 €	104.968,72 €
Otros	0,00 €	0,00 €
Total Otros ingresos	113.393,78 €	104.968,72 €

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables tanto al 31 de diciembre de 2025, como al 31 de diciembre de 2024:

Arrendamientos operativos: información del arrendador	2024	2025
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	14.857.115,96 €	14.980.294,73 €
* Hasta un año	6.408.220,95 €	9.751.205,85 €
* Entre uno y cinco años	8.376.781,09 €	5.229.088,88 €
* Mas de cinco años	72.113,92 €	- €
Arrendamientos operativos: información del arrendatario	2024	2025
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	43.641,12 €	44.150,31 €
* Hasta un año	43.641,12 €	44.150,31 €
* Entre uno y cinco años		

Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual. Dado que los contratos no incluían cláusulas que previeran reducciones de cuota y los acuerdos han significado modificaciones en plazo y precio futuro, las condonaciones se han considerado incentivo al arrendamiento y no rentas contingentes.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

a) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas						
	Instrumentos de patrimonio		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Activos a valor razonable con cambios en P&G						
Activos financieros a coste amortizado	8.065,52	8.065,52	1.307.412,39	1.374.992,90	1.315.477,91	1.383.058,42
TOTAL	8.065,52	8.065,52	1.307.412,39	1.374.992,90	1.315.477,91	1.383.058,42
Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas						
	Instrumentos de patrimonio		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Activos a valor razonable con cambios en P&G						
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	10.137.870,04	3.482.236,33	10.137.870,04	3.482.236,33
TOTAL	0,00	0,00	10.137.870,04	3.482.236,33	10.137.870,04	3.482.236,33

Del importe total de las partidas a cobrar, un total de 244.219,34 € corresponden a las carencias, moratorias y condonaciones aplicadas a los contratos de arrendamiento. En 2024 las partidas correspondientes a carencias, moratorias y condonaciones era un total de 368.551,38 €.

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad son el Depósito en el Instituto Nacional de la Vivienda del 90% de las fianzas recibidas por los inmuebles alquilados, que clasificadas por naturaleza son las siguientes: Residencial 1.374.992,90 € a 31 de diciembre de 2025 (1.307.412,39 € a 31 de diciembre de 2024) y No residencial 0 € a 31 de diciembre de 2025 y 2024.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025 el importe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes ascienda a 351.771,12 € (995.772,37 € a 31 de diciembre de 2024). Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con ent. de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Pasivos financieros a coste amortizado	4.154.122,22 €	3.135.435,02 €	2.389.925,40 €	2.477.496,73 €	6.544.047,62 €	5.612.931,75 €
TOTAL	4.154.122,22 €	3.135.435,02 €	2.389.925,40 €	2.477.496,73 €	6.544.047,62 €	5.612.931,75 €

Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con ent. de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Pasivos financieros a coste amortizado	1.005.737,98 €	1.018.687,22 €	292.631,41 €	305.205,32 €	1.298.369,39 €	1.323.892,54 €
TOTAL	1.005.737,98 €	1.018.687,22 €	292.631,41 €	305.205,32 €	1.298.369,39 €	1.323.892,54 €

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad contrató un préstamo hipotecario por importe de 10.000.000 €. y vencimiento el 30 de diciembre de 2029 (Nota 9.f). Dicho préstamo devenga un interés de mercado y ha supuesto unos gastos por intereses en el ejercicio 2025 de 60.417,86 € (72.944,15 € en el ejercicio anterior). A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe pendiente ascendía a 4.154.122,24 € y 5.159.860,20 € respectivamente.

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

	31/12/2025	31/12/2024
FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		
Residencial	0,00 €	0,00 €
No residencial	2.477.496,73 €	2.389.925,40 €
Total Fianzas	2.477.496,73 €	2.389.925,40 €
Otras deudas a largo plazo		
TOTAL PASIVO FINANCIERO	2.477.496,73 €	2.389.925,40 €

c) Activos y pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad no tenía activos o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a 31 de diciembre de 2025 como a 31 de diciembre de 2024.

d) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad tanto al 31 de diciembre de 2025, como al 31 de diciembre de 2024, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos períodos:

Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al 31-12-2025

	2026	2027	2028	2029	2030	Mas de cinco	TOTAL
Inversiones financieras	3.001.913,74	1.221.693,63	51.682,27	69.977,41	31.639,64	0,00	4.376.906,69
Otros créditos a corto plazo	1.913,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.913,74
Otros activos financieros	3.000.000,00	1.221.693,63	51.682,27	69.977,41	31.639,64	0,00	4.374.992,95
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	459.893,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	459.893,70
Clientes por ventas y prestación de servicios	437.372,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	437.372,06
Deudores varios	22.521,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.521,64
TOTAL	3.461.807,44	1.221.693,63	51.682,27	69.977,41	31.639,64	0,00	4.836.800,39

Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al 31-12-2024

	2025	2026	2027	2028	2029	Mas de cinco	TOTAL
Inversiones financieras	9.499.321,13	978.379,58	234.394,78	51.682,27	42.955,81	0,00	10.806.733,57
Otros créditos a corto plazo	5.016,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.016,63
Otros activos financieros	9.494.304,50	978.379,58	234.394,78	51.682,27	42.955,81	0,00	10.801.716,94
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	585.025,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	585.025,88
Clientes por ventas y prestación de servicios	550.427,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.427,21
Deudores varios	34.598,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.598,67
TOTAL	10.084.347,01	978.379,58	234.394,78	51.682,27	42.955,81	0,00	11.391.759,45

Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 31-12-2025

	2026	2027	2028	2029	2030	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	2.333.763,13	1.956.537,90	1.159.566,08	1.146.596,68	35.155,16	0,00	6.631.618,95
Deudas con entidades de crédito	1.018.687,22	1.031.803,00	1.045.088,00	1.058.544,00	0,00	0,00	4.154.122,22
Otros pasivos financieros	1.315.075,91	924.734,90	114.478,08	88.052,68	35.155,16	0,00	2.477.496,73
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	312.146,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.146,66
Acreedores varios	184.646,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.646,66
Personal	127.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.500,00
TOTAL	2.645.909,79	1.956.537,90	1.159.566,08	1.146.596,68	35.155,16	0,00	6.943.765,61

Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 31-12-2024

	2025	2026	2027	2028	2029	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	2.429.995,22	1.423.350,52	1.487.654,24	1.150.241,42	1.058.544,00	0,00	7.549.785,40
Deudas con entidades de crédito	1.005.738,00	1.018.687,00	1.031.803,00	1.045.088,00	1.058.544,00	0,00	5.159.860,00
Otros pasivos financieros	1.424.257,22	404.663,52	455.851,24	105.153,42	0,00	0,00	2.389.925,40
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	270.699,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	270.699,84
Acreedores varios	82.699,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.699,84
Personal	188.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188.000,00
TOTAL	2.700.695,06	1.423.350,52	1.487.654,24	1.150.241,42	1.058.544,00	0,00	7.820.485,24

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 la Sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero.

f) Activos cedidos y aceptados en garantía

La Sociedad con fecha 30 de diciembre de 2019 adquirió dos plantas en la calle Velázquez, 50 de Madrid por importe de 12.800.000 € mediante un préstamo hipotecario por importe de 10.000.000 €, cuyo vencimiento es 30 de diciembre de 2029 (Nota 9b).

g) Correcciones por deterioro del valor

Al 31 de diciembre de 2025 y al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad no ha realizado ninguna corrección por deterioro del valor para los elementos encuadrados en este epígrafe.

9.2) Información relacionada con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y el Patrimonio Neto

Los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo son los siguientes:

	31-12-2025		31-12-2024	
	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	71.181,98 €	189.009,11 €	88.173,55 €	357.116,53 €
Total	71.181,98 €	189.009,11 €	88.173,55 €	357.116,53 €

Al 31 de diciembre de 2025 y al cierre del ejercicio 2024 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Con fecha 15 de septiembre de 2025 se ha adquirido el 100% de la participación de la Sociedad Salamanca Project, S.L. La sociedad tiene como objeto social según recoge en el artículo 2 de los Estatutos sociales lo siguiente:

“La Sociedad tiene como actividad principal la promoción, desarrollo, constitución, tenencia y gestión de empresas de construcción y promoción inmobiliaria, gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, asesoramiento y gestión urbanística mediante participación en su capital y la realización de operación de suscripción y adquisición de acciones o participaciones de sociedades, dedicadas a actividades de las expresadas anteriormente.”

La sociedad posee un único inmueble en la Calle Salamanca, 4 de Madrid, alquilado a un solo arrendatario y no tiene personal contratado.

Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

	Saldo a 31-12-24	Adicciones	Retiros	Saldo a 31-12-25
Inversiones en empresas Grupo	0,00	4.818.266,67	0,00	4.818.266,67
Deterioro participaciones empresas del Grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	4.818.266,67	0,00	4.818.266,67

La Sociedad evalúa si alguna inversión en puede estar deteriorada, comparando el valor en libros con el importe recuperable. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. A cierre del ejercicio 2025, no se ha producido ningún deterioro de valor de las participaciones.

La información relativa a las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Participada	%	Capital social	Reservas y otros	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio
Salamanca Project, S.L.	100%	3.458.249,82 €	600,00 €	-212.253,88 €	-107.859,93 €

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha registrado un importe de 3.200.000 € bajo el epígrafe de “otros activos financieros” con vencimiento al corto plazo por la deuda mantenida a favor con Salamanca Project, S.L.

9.4) Otra Información

Tanto a 31 de diciembre de 2025, como al 31 de diciembre de 2024 no existían compromisos de compra de activos financieros, ni por tanto fuentes previsibles de financiación de las mismas, ni compromisos de venta para esta clase de elementos del Balance.

Tampoco existían, a dicha fecha, activos financieros afectos a garantías, ni en reclamación de litigio, embargo, u otra circunstancia de carácter sustantivo que afecte ningún elemento incluido en esta partida del Balance.

Asimismo, no existen, a dicha fecha, contratos de compra o venta de activos no financieros que, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, se tengan que reconocer y valorar según la norma aplicable para los contratos que se mantengan con el propósito de recibir o entregar un activo no financiero.

Al 31 de diciembre de 2025 como al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no dispone de líneas de descuento.

Al 31 de diciembre de 2025 como al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad dispone de una póliza de gestión de cobro por importe de 1.100.000 €.

La Sociedad tiene concedida una póliza de crédito con el BBVA por importe de 1.500.000 € y cuyo vencimiento está estipulado el 31 de julio de 2026. Al 31 de diciembre de 2025 no se había dispuesto ningún importe.

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

Inversiones Doalca está expuesta a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera. Los principales riesgos son:

1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. La Sociedad manifiesta que continuará aplicando los mismos criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.

2) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la Sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio, ni operación alguna en divisa extranjera.

3) Exposición a otros riesgos de mercado: Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector del arrendamiento de locales de negocio y oficinas que prevemos persistirá durante unos años, aunque debido a los contratos actualmente en vigor que tiene suscritos la Sociedad no se verá afectada la liquidez de la misma al tener prácticamente la totalidad de su portfolio alquilado.

El tipo medio de los instrumentos financieros de la Sociedad durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 han sido los siguientes:

	31-12-2024	31-12-2025
ACTIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 2,48%	Tipo del 1,80%
PASIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 1,28%	Tipo del 1,28%

9.6) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

A 31 de diciembre de 2025 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo al 01-01-2025	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 31-12-2025	Saldo al 31-12-2025
Capital suscrito	6.123.000,00 €				6.123.000,00 €
Prima emisión	4.200.014,80 €				4.200.014,80 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	18.957.641,14 €	1.440.163,61 €	-1.634,86 €		20.396.169,89 €
Acciones en patrimonio propias	-100.986,36 €		15.050,56 €		-85.935,80 €
Rdos.negativos ejercicios anter.	0,00 €				0,00 €
Dividendos	-4.682.132,10 €	4.682.132,10 €		-4.790.072,24 €	-4.790.072,24 €
Perd.y ganancias	7.201.083,68 €	-7.201.083,68 €		7.346.692,08 €	7.346.692,08 €
Total Fondos Propios	33.141.050,21 €	-1.078.787,97 €	13.415,70 €	2.556.619,84 €	34.632.297,78 €

El capital social es de 6.123.000,00.-€, formado por 6.123.000 acciones de valor nominal 1,00.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

La Sociedad mantiene 3.456 acciones propias por un valor total de 85.935,80.-€.

Durante el ejercicio 2024 el movimiento fue el siguiente:

	Saldo al 01-01-2024	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 31-12-2024	Saldo al 31-12-2024
Capital suscrito	6.123.000,00 €				6.123.000,00 €
Prima emisión	4.200.014,80 €				4.200.014,80 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	17.557.969,38 €	1.404.454,22 €	-4.782,46 €		18.957.641,14 €
Acciones en patrimonio propias	-86.378,56 €		-14.607,80 €		-100.986,36 €
Rdos.negativos ejercicios anter.	0,00 €				0,00 €
Dividendos	-4.545.723,11 €	5.635.056,59 €	-1.089.333,48 €	-4.682.132,10 €	-4.682.132,10 €
Perd.y ganancias	7.039.510,74 €	-7.039.510,74 €		7.201.083,68 €	7.201.083,68 €
Total Fondos Propios	31.730.822,30 €	0,00 €	-1.108.723,74 €	2.518.951,58 €	33.141.050,21 €

El capital social es de 6.123.000,00.-€, formado por 6.123.000 acciones de valor nominal 1,00.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

La Sociedad mantiene 3.954 acciones propias por un valor total de 100.986,36€.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. En fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad presentó escrito ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración tributaria de Madrid, con el fin de manifestar su decisión de optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009. Conforme a dicha ley el tipo de gravamen para el Impuesto de Sociedades pasa a ser del 0%. Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen se integrarán de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen 25%. La venta de inmuebles imputable a los periodos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen especial. Para este tipo de ingresos la Sociedad aplicará el régimen de empresa de reducida dimensión que venía aplicando con anterioridad, es decir, están sujetos a un gravamen del 25%.

Con fecha 9 de julio de 2022 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2022, modificando en este ejercicio 2022 la Ley 11/2009. En dicha modificación, las entidades SOCIMIS estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

La conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios es el siguiente:

31/12/2025	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	7.346.692,08 €		7.346.692,08 €
	Aumentos	Dismin.	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-7.513.062,15 €	-7.513.062,15 €
Result.contable del ejercicio Ajustado			-166.370,07 €
Impuesto sobre Sociedades	220.679,65 €		220.679,65 €
Diferencias permanentes	6.190,42 €		6.190,42 €
Diferencias temporales:			0,00 €
Con origen en el ejercicio	127.500,00 €		127.500,00 €
Con origen en ejerc. Anteriores	107.947,22 €	-188.000,00 €	-80.052,78 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.			- €
Base imponible (Rdo.fiscal)			107.947,22 €

31/12/2024	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	7.201.083,68 €		7.201.083,68 €
	Aumentos	Dismin.	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-7.482.167,07 €	-7.482.167,07 €
Result.contable del ejercicio Ajustado			-281.083,39 €
Impuesto sobre Sociedades	215.323,11 €		215.323,11 €
Diferencias permanentes	6.190,42 €		6.190,42 €
Diferencias temporales:			0,00 €
Con origen en el ejercicio	193.000,00 €		193.000,00 €
Con origen en ejerc. Anteriores	107.947,22 €	-133.430,14 €	-25.482,92 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.			- €
Base imponible (Rdo.fiscal)			107.947,22 €

La Sociedad tiene compromisos fiscales adquiridos relacionados con las operaciones de fusión ajustándose el exceso de amortización contable de los activos revisados en dicha fusión y que no es deducible fiscalmente (diferencia temporal con origen en el ejercicio), y con la reinversión de la plusvalía de enajenación de activos, realizada en 1999 que no tributó en esa fecha y que se imputa anualmente a razón de un 2% (diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores). Aplicando a dichas operaciones una tributación del 25%.

El análisis de las diferencias temporarias deducibles e imponibles son las siguientes:

PASIVO:	Plusvalía venta inmueble imputable 2024	18.879,85 €
	Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	30.105,98 €

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos en el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 han sido los siguientes:

Ejercicio 2025	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Actualización	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	0,00 €		0,00 €		0,00 €
Pasivos Impto. Diferido	617.975,21 €		-19.855,66 €		598.119,55 €

Ejercicio 2024	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Actualización	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	0,00 €		0,00 €		0,00 €
Pasivos Impto. Diferido	637.830,87 €		-19.855,66 €		617.975,21 €

Al 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas tiene el siguiente desglose:

Deudores:	2025	2024
Activos por impuesto corriente		
H.P. deudora Impuesto Sociedades	20.428,90 €	56.523,03 €
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
Total Administraciones Públicas Deudoras	20.428,90 €	56.523,03 €
Acreeedores:	2025	2024
Pasivos por impuestos diferidos	598.119,55 €	598.119,55 €
H.P. Acreeedora I.V.A.	153.619,80 €	165.941,32 €
H.P. Acreeedora I.R.P.F.	18.559,05 €	19.968,38 €
H.P. Acreeedora I.R.C.	511.012,15 €	487.991,04 €
H.P. Acreeedora I.S.	346,14 €	
Organismo Acreeedores de la Seg.Social	13.348,76 €	12.470,62 €
Total Administraciones Públicas Acreeedoras	1.295.005,45 €	1.284.490,91 €

Al 31 de diciembre de 2025 se encuentran abiertas a inspección tributaria todas las liquidaciones de impuestos presentadas durante los cuatro últimos ejercicios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido comprobadas por la Administración Tributaria competente o haber transcurrido el plazo de prescripción legal. Debido a las diversas interpretaciones que pueden aplicarse en la normativa fiscal para las operaciones de la Sociedad y a los resultados que podrían derivarse de una comprobación inspectora, existen pasivos fiscales de carácter contingente que no pueden ser objeto de cuantificación objetiva. No obstante, se estima que en caso de que el mencionado pasivo contingente se hiciera efectivo, el mismo no afectaría significativamente a la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad.

11.- GASTOS

Detalle de P&G	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Consumo de mercaderías	14.048,84 €	23.473,74 €
Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	14.048,84 €	23.473,74 €
Nacionales	14.048,84 €	23.473,74 €
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.164,66 €	1.451,63 €
Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	1.164,66 €	1.451,63 €
Nacionales	1.164,66 €	1.451,63 €
Cargas sociales	123.951,02 €	129.080,14 €
Seguridad social a cargo de la empresa	120.193,16 €	125.208,74 €
Otras cargas sociales	3.757,86 €	3.871,40 €
Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	11.784,69 €	-42,54 €
TOTAL	150.949,21 €	153.962,97 €

En el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 no se han imputado ingresos o gastos derivados de permutas de bienes no monetarios y servicios.

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tenía provisiones, por lo que no existen a dichas fechas pasivos contingentes, que puedan afectar al patrimonio de la Sociedad y a los resultados obtenidos al 31 de diciembre de 2025.

Tampoco tenía, a dichas fechas, comprometida ninguna garantía con terceros.

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad a la fecha de formulación de las cuentas anuales no ha incurrido en gastos por operaciones corrientes ni ha adquirido bienes de inversión cuyo fin sea la minimización del impacto ambiental y la protección del medio ambiente.

14.- RETRIBUCIONES A CORTO PLAZO AL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad, no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

Tampoco tenía, a dichas fechas, comprometida ninguna garantía con terceros.

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 la Sociedad no ha realizado ninguna transacción con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

16.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La Sociedad no ha percibido Subvenciones, ni de capital ni de explotación, a 31 de diciembre de 2025.

La cifra de gastos de gestión corriente por importe de 6.190,42.-€, corresponden a unos donativos satisfechos por la Sociedad a Fundaciones acogidas a la Ley de Entidades sin Fines Lucrativos.

17.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Respecto a la liquidez, Inversiones Doalca Socimi S.A., cuenta con un endeudamiento neto financiero de 0,80 MM€ negativo de liquidez además de facilidades bancarias por +1,5 MM€ sin disponer. Por lo que no consideramos a fecha de cierre de estas cuentas que tuviéramos riesgos de liquidez.

La sociedad sigue manteniendo su política de distribución del 80% de los resultados recurrentes de la sociedad.

En base a la presente formulación de cuentas del ejercicio 2025 se espera una propuesta de dividendo complementario con cargo a los resultados de 2025 por un importe aproximado de 1.087.451,82 euros.

18.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en relación con los contratos de arrendamiento que tiene firmados con empresas en la que algunos miembros del Consejo de Administración tienen porcentajes de participación. Así como, con el personal de administración que realiza funciones para dichas empresas. A su vez, con el personal clave de alta dirección de la Sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha satisfecho 12.134,43.-€, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

Durante el ejercicio 2025 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 99.000,00.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha satisfecho 12.134,43.-€, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

Durante el ejercicio 2024 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 99.000,00.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

Durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2025 y el ejercicio 2024 la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materias de

pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros del Órgano de Administración, tanto actuales como anteriores.

Adicionalmente, la Sociedad no mantiene a cierre de ejercicio, inversiones en empresas de grupo y multigrupo o saldos pendientes, más allá de los descritos en las Nota 9.3.

19.- OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2025 expresado por categorías:

Número medio de personas empleadas en el curso de ejercicio por categorías		
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,00	4,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00
Ocupaciones elementales	4,00	4,00
Total empleo medio	9,03	9,03

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexos						
	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consi	0,03	0,03	0,00	0,00	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Empleados contables, administrativos y otros emplead	1,00	1,00	3,00	3,00	4,00	4,00
Ocupaciones elementales	3,00	3,00	1,00	1,00	4,00	4,00
Total personal al término del ejercicio	5,03	5,03	4,00	4,00	9,03	9,03

Durante el ejercicio no ha sido contratado ningún empleado con un grado de minusvalía superior al 33%.

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas:

Honorarios del auditor en el ejercicio		
	Ejercicio 2024	Ejercicio 2025
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	12.500,00 €	12.800,00 €
Honorarios cargados por otros servicios de verificación	5.000,00 €	5.100,00 €
Total	17.500,00 €	17.900,00 €

20.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias, por categorías de actividades, así como por mercados geográficos:

Distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades

	2024	2025
Arrendamientos urbanos	11.393.980,27 €	11.613.288,73 €
Explotación Finca Rústica	100.374,56 €	149.675,97 €
Restantes Actividades	104.968,72 €	113.393,78 €
	11.599.323,55 €	11.876.358,48 €

Cifra de negocios por mercados geográficos:

	2024	2025
Madrid	11.393.980,27 €	11.613.288,73 €
Toledo	100.374,56 €	149.675,97 €
TOTAL	11.494.354,83 €	11.762.964,70 €

21.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. DEBER DE INFORMACIÓN DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO, MODIFICADA POR LA LEY 18/2022 DE 28 DE SEPTIEMBRE

Información sobre el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	3,93	9,30
Ratio de las operaciones pagadas	3,92	9,39
Ratio de las operaciones pendientes de pago	4,25	4,88
	Importe (euros)	Importe (euros)
Pagos Realizados	2.864.796,28 €	3.006.723,49 €
Pagos Pendientes	63.962,14 €	59.279,81 €

El 19 de octubre de 2022 entró en vigor la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010. La nueva norma establece la obligación de publicar en cuentas anuales, adicionalmente a la información ya requerida, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores.

Esta información para el ejercicio 2025 se muestra a continuación:

	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores inferior a 60 días	3,93	9,30
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior a 60 días (miles de euros)	2.864.796,28 €	3.006.723,49 €
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	100%	100%
Numero de facturas pagadas en un periodo inferior a 60 días	1412	1.334
Número total defacturas pagaas	1.412	1.334
Porcentaje sobre el total de facturas pagada	100%	100%

Quedan fuera del ámbito de información las partidas correspondientes a transacciones no comerciales, y los acreedores por arrendamiento financiero, así como las obligaciones de pago que hayan sido objeto de retención como consecuencia de embargos, mandamientos de ejecución, procedimientos administrativos de compensación o actos análogos dictados por órganos judiciales o administrativos. No obstante, se han tenido en cuenta los proveedores de inmovilizado dado la actividad de la Sociedad.

22.- EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009

La Sociedad en Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 22 de septiembre de 2014 aprobó por unanimidad optar por el régimen legal y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"). Acuerdo elevado a público por el Notario Alfonso Madrideo Fernández en fecha 24 de septiembre de 2014 con número de protocolo 2.416.

Con fecha 26 de septiembre de 2014, se presentó escrito optando por la aplicación del régimen de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria Delegación Especial de Madrid.

En la Junta Universal del 29 de junio de 2015, se acordó por unanimidad de los Socios la transformación de la Sociedad en sociedad anónima y el cambio de su denominación social de "Inversiones Doalca, S.L." a "Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.", en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui con número de protocolo 2.422.

La Junta General de 11 de febrero de 2016, acordó por unanimidad solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil - Segmento SOCIMIs ("MAB-SOCIMIs") de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.

Las acciones de la Sociedad, con código de valor de la Agencia Nacional de Codificación ES010512002, se negocian en el segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil bajo el código (YDOA) desde el día 11 de marzo de 2016, cumpliendo en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIs.

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecidas en esta Ley.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 3.426.945,14.-€.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2025 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 18.422.754,42.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 16.876.428,93.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2024 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 16.982.590,81.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 15.436.265,32.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal, como SOCIMI, establecido en esta Ley.

En fecha 23 de abril de 2025 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024, por importe de 1.078.787,99.-€ el cual se abonó el 2 de mayo de 2025. procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 2 de julio se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2025, por importe de 2.098.713,08.- € el cual se abonó el 7 de julio de 2025 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 19 de noviembre de 2025 la Sociedad aprobó el reparto de un segundo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2025 por un importe de 2.691.359,19 € el cual se abonó el 12 de diciembre de 2025 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 25 de abril de 2024 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2023, por importe de 1.089.333,48.-€ el cual se abonó el 2 de mayo de 2024. procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 4 de julio de 2024 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024, por importe de 2.113.758,51.-€ el cual se abonó el 9 de julio de 2024. procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 21 de noviembre de 2024 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2024, por importe de 2.568.373,52.-€ el cual se abonó el 11 de diciembre de 2024. procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La Sociedad no ha realizado a 31 de diciembre de 2025 distribución de dividendos con cargo a reservas.

e) Fecha de adquisición e identificación de los inmuebles destinados al arrendamiento

Madrid

Paseo de la Castellana, 53. Edificio completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ San Bernardo, 123. Edificio completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Príncipe de Vergara, 109. Edificio completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Montera, 10-12. Edificio Completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Magallanes, 3. Plantas 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª, 10ª y 11ª. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Velázquez, 50. Plantas 1ª, 2ª y 24 plazas de garaje. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Velázquez, 50. Plantas 6ª, 7ª y 25 plazas de garaje. Fecha de adquisición 30 de diciembre de 2019.

C/ Magallanes, 1. Local en Planta baja y 1ª Planta completa. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

C/ Francisco Silvela, 112. Local Planta baja. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

Toledo

Finca Huerta del Rey. 2,70% proindiviso. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

f) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo.

La Sociedad no ha dispuesto a 31 de diciembre de 2025 de reservas de este tipo.

La Sociedad no ha dispuesto a 31 de diciembre de 2024 de reservas de este tipo.

HOJA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES DE
INVERSIONES DOALCA SOCIMI S.A. CERRADAS A 31-12-2025.

NOMBRE Y FIRMAS DE LOS CONSEJEROS

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

En calidad de Vicepresidenta

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

En calidad de Presidenta

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

En calidad de Vicesecretario-consejero

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

En calidad de Consejero

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejero

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

En calidad de Consejero

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES ACERCA DE LA LIQUIDEZ Y CUANTIA SUFICIENTE PARA LA DISTRIBUCION DE UN DIVIDENDO A CUENTA

A los efectos de una posible distribución entre los Accionistas de la Sociedad de cantidades a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2024 se emite el siguiente informe a efectos de dejar constancia de que se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

I.- Datos económicos:

a) La distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el Balance de Situación de la Sociedad formulado a fecha 31 de mayo 2025 que se adjunta a este informe. En dicho Balance de Situación se ponen de manifiesto los siguientes datos:

1) Los Activos líquidos totales son los siguientes:

- 1.230.421,22.-€. en Tesorería.
- 10.913.999,01.-€ en Otros Activos Financieros

2) El patrimonio neto es el siguiente:

- 43.510.457,66.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 11.460.412,41.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 32.050.045,25.-€. en Patrimonio Neto

3) Los Fondos Propios son los siguientes:

- 6.123.000,00.- €. en Capital Social.
- 4.200.014,80.- €. en Prima de Emisión.
- 1.442.429,05.- €. en Reservas Legal.
- 1.975.974,42.- €. en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
- 18.421.283,55.- €. En Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -112.656,57.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- 2.622.763,06.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de mayo de 2025.

b) Además del importe de tesorería, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de la póliza de crédito concedida por el Banco Santander que a la fecha 31 de mayo de 2025 eran las siguientes:

- 2.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el Banco Santander, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.

c) La Sociedad tiene cubiertas las reservas obligatorias en su mínimo legal y no tiene necesidad de dotar reservas estatutarias.

d) La Sociedad no tiene pérdidas procedentes de ejercicios anteriores pendientes de compensación contable.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

El límite de la cuantía a distribuir a cuenta de dividendos es la siguiente:

- 2.622.763,06.- €. Resultado obtenido a 31 de mayo de 2025.
- 0,00.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0,00.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 2.622.763,06.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 2.098.713,07.-€, a razón de 0,3430 €.- por acción resultando un 80%.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

El Patrimonio neto después de la distribución es el siguiente:

- 32.050.045,25.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 2.098.713,07.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 29.951.332,18.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de mayo de 2025 se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y que son las siguientes: a) existe liquidez suficiente para la distribución a cuenta del dividendo que se propone; b) la cantidad a distribuir no excede de la cuantía máxima legal establecida; y c) el patrimonio neto contable no es, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

En consecuencia, se propone distribuir a cuenta del dividendo la cantidad de 2.098.713,07.-€, a razón de 0,3430.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 9 de julio de 2025, el cual se pagará con cargo a los activos líquidos existentes y/o al saldo disponible de la línea de crédito que la Sociedad tiene concedida en el Banco Santander.

**ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 2 DE JULIO DE 2025.**

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES ACERCA DE LA LIQUIDEZ Y CUANTIA SUFICIENTE PARA LA DISTRIBUCION DE UN SEGUNDO DIVIDENDO A CUENTA

A los efectos de una posible distribución entre los Accionistas de la Sociedad de cantidades a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2025 se emite el siguiente informe a efectos de dejar constancia de que se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

I.- Datos económicos:

a) La distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el Balance de Situación de la Sociedad formulado a fecha 31 de octubre 2025 que se adjunta a este informe. En dicho Balance de Situación se ponen de manifiesto los siguientes datos:

1) Los Activos líquidos totales son los siguientes:

- 1.452.659,22.- € en Tesorería.
- 6.301.248,24.-€. Otros Activos Financieros.

2)El patrimonio neto es el siguiente:

- 43.874.586,23.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 7.932.526,20.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 35.942.060,03.-€. en Patrimonio Neto

3)Los Fondos Propios son los siguientes:

- 6.123.000,00.- €. en Capital Social.
- 4.200.014,80.- €. en Prima de Emisión.
- 1.442.429,05.- €. en Reservas Legal.
- 1.612.639,30.-€ en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
- 18.422.754,42.- € en Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -108.121,76.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- -2.098.713,05.-€ en Dividendo a cuenta satisfecho el 9 de julio de 2025.

- 5.986.676,80.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de octubre de 2025.
- b) Además del importe de tesorería, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de la póliza de crédito concedida por el BBVA a la Sociedad que a la fecha 31 de octubre de 2025 eran las siguientes:
- 1.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el BBVA, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.
- c) La Sociedad tiene cubiertas las reservas obligatorias en su mínimo legal y no tiene necesidad de dotar reservas estatutarias.
- d) La Sociedad no tiene pérdidas procedentes de ejercicios anteriores pendientes de compensación contable.
- e) La Sociedad satisfizo un Primer Dividendo a Cuenta sobre el resultado del ejercicio 2025, con fecha 9 de julio de 2025, por un importe de 2.098.713,05.- € a razón de 0,3430 € por acción.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

El límite de la cuantía a distribuir a cuenta de dividendos es la siguiente:

- 5.986.676,80.- €. Resultado obtenido a 31 de octubre de 2025.
- 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 5.986.676,80.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 2.691.359,18.-€, a razón de 0,4398 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

- 35.973.150,92.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 2.691.359,18.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 33.281.791,74.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de octubre de 2025 se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y que son las siguientes: a) existe liquidez suficiente para la

distribución a cuenta del dividendo que se propone; b) la cantidad a distribuir no excede de la cuantía máxima legal establecida; y c) el patrimonio neto contable no es, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

En consecuencia, se propone distribuir a cuenta del dividendo la cantidad de 2.691.359,18.-€, a razón de 0,4398.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 11 de diciembre de 2025, el cual se pagará con cargo a los activos líquidos existentes y/o al saldo disponible de la línea de crédito que la Sociedad tiene concedida en el BBVA.

**ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 19 DE NOVIEMBRE DE 2025.**

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025.

1. Requisitos SOCIMI

La Junta General de 11 de febrero de 2016, acordó por unanimidad solicitar la admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil - Segmento SOCIMIs (“**BME Growth-SOCIMIs**”) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.

Las acciones de la Sociedad, con código de valor de la Agencia Nacional de Codificación ES010512002, se negocian en el segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil bajo el código (YDOA) desde el día 11 de marzo de 2016, cumpliendo en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIs.

2. Inmuebles

Al cierre del ejercicio 2025, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 1,57%, 478 m² (casi plena ocupación) frente al cierre del ejercicio 2024 que se situó en un desalquiler de 0 m² y que representó un 0,00% de la totalidad del espacio propiedad de la sociedad. Considerando la sociedad que estamos en plena ocupación.

Durante el ejercicio 2025 se han firmado 2 nuevos contratos por 305 m2 equivalentes a una facturación bruta anual de 100 M€/año. Y se han renegociado 9 contratos por 3.741 m2 equivalentes a una facturación bruta anual de 1.436 M€/año. Todos ellos facilitando una estabilidad considerable en las rentas de la sociedad por tener un obligado cumplimiento para el inquilino medio de 3 años.

La tasa de disponibilidad a cierre ejercicio 2025, según la consultora Savills-Aguirre Newman, ha disminuido considerablemente en Madrid CBD al 2,43%, (frente al 3,82% del ejercicio precedente 2024).

3. Tesorería

La Sociedad dispone de una línea de crédito con el BBVA de 1,5 MM€ y vencimiento a julio 2026 con 2 prorrogas anuales automáticas. A lo largo del ejercicio, así como a 31 de diciembre de 2025, la póliza de crédito no ha estado dispuesta. Además, la Sociedad cuenta con una liquidez en cuentas y depósitos equivalentes por importe de 6,55 MM € a cierre de ejercicio.

Por otro lado, en la parte de pasivo financiero la sociedad a cierre de ejercicio registra un único préstamo por un importe pendiente de amortización a 31 de diciembre de 2025 por -4,15 MM€ y vencimiento diciembre 2029. El préstamo se cerró a tipo fijo con una tasa de interés del 1,28% anual.

4. Resultados del ejercicio 2025 comparado con el ejercicio 2024.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL 31-12-2025
Y AL 31-12-2024
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 7	11.876.358,48	11.599.323,55
Prestación de servicios		11.876.358,48	11.599.323,55
Aprovisionamientos		-297.592,29	-297.697,94
Consumo de mercaderías	Nota 11	-14.048,84	-23.473,74
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-1.164,66	-1.451,63
Trabajos realizados por otras empresas		-282.378,79	-272.772,57
Otros ingresos de explotación			
Subvenciones de explotación			
Gasto de personal		-857.489,02	-871.788,63
Sueldos, salarios y asimilados		-733.538,00	-742.708,49
Cargas Sociales		-123.951,02	-129.080,14
Otros gastos de explotación		-2.096.897,91	-2.165.386,91
Servicios exteriores		-1.207.170,20	-1.285.606,27
Tributos		-883.537,59	-868.590,22
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales			
Otros gastos de gestión corriente		-6.190,12	-11.190,42
Amortización del inmovilizado		-1.186.939,38	-1.116.943,72
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		60,00	0,00
Resultado por enajenaciones y otras		60,00	
Resultados excepcionales			-42,54
Otros resultados		12.044,72	-42,16
RESULTADO DE EXPLOTACION		7.449.544,60	7.147.421,65
Ingresos financieros		189.009,11	357.116,53
Otros ingresos de valores negociables y otros		189.009,11	357.116,53
Gastos financieros		-71.181,98	-88.173,55
Por deudas con terceros		-71.181,98	-88.173,55
RESULTADO FINANCIERO		117.827,13	268.942,98
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.567.371,73	7.416.364,63
Impuesto sobre beneficios		-220.679,65	-215.323,11
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		7.346.692,08	7.201.041,52
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.346.692,08	7.201.041,52

a) Importe neto de la cifra de negocios

A 31 de diciembre de 2025 los ingresos han aumentado en 277 M€, un 2,39% más en comparación con los doce meses precedentes del ejercicio 2024. El principal motivo ha sido la revisión de precios a IPC y ocupación plena. Así mismo, se han tenido incrementos significativos en la parte variable de los ingresos del inmueble de Montera (Hotel y terraza). Y una repercusión positiva en las revisiones de rentas por un semi elevado dato sostenido de inflación a lo largo del ejercicio.

Se prevé poder mantener este nivel de ingresos en el ejercicio 2026 debido a un nivel bajo de finalización de contratos en el ejercicio.

b) Aprovisionamiento

A 31 de diciembre de 2025, se ha mantenido en línea con los valores del ejercicio precedente con un saldo de -298 M€ € no resultando en variación significativa con un decremento de 1 M€, un -0.04% respecto a 2024.

c) Gasto de personal

A 31 de diciembre de 2025, la disminución de los gastos de personal en un -1,64% respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a la partida de bonus a pagar a empleados por resultados 2025 respecto al ejercicio precedente, revisión de sueldos, seguros sociales y otros. El ejercicio 2024 contó con un bonus extraordinario por 3 ejercicios de máximos históricos.

d) Otros Gastos de Explotación

A 31 de diciembre de 2025, la ligera disminución de otros gastos de explotación en un -3,16 % respecto del ejercicio anterior, se debe principalmente a la falta de comisiones de agentes en la intermediación de alquiler por plena ocupación y la partida de informes jurídicos.

e) Amortización de Inmovilizado

Se incrementa en 70 M€ respecto a la magnitud del año precedente registrando una variación del +6,27% debido a la entrada en amortización de nuevas inversiones del propio ejercicio 2025. Principalmente a la finalización de las partidas de cambio de ventanas, y reforma halls plantas 1 a 9 en el inmueble de Príncipe de Vergara, 109, así como el inicio de la imputación por reforma del inmueble sito en calle Velázquez 50 de Madrid.

f) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

Sin comentarios ante la inexistencia de esta partida, o valor 0, en el ejercicio 2025.

g) Otros resultados

Resulta en un ingreso de 12 M€ proveniente de una indemnización del seguro por un siniestro de agua en uno de nuestros inmuebles.

h) El Resultado de explotación

A 31 de diciembre de 2025, el resultado de explotación ordinario se ha visto incrementado en un 4,23% con una variación interanual de +302 M €. La principal magnitud como hemos comentado en el apartado letra a) ha sido el incremento de rentas por la revisión de estas y la casi total ocupación del porfolio inmobiliario de la sociedad cuyo impacto en la cuenta de resultados ha supuesto un +277 M€ mejorado por reducción de gastos en las partidas de aprovisionamientos, personal y servicios exteriores anteriormente citadas.

i) Resultado Financiero

A 31 de diciembre de 2025 esta partida ha supuesto una disminución de ingresos para la sociedad de -151 M€. Por un lado, la partida de ingresos por colocación de excedente de tesorería se ha visto impactada por la reducción de intereses remuneratorios a lo largo del ejercicio, así como por disposición de un importante monto en el mes de septiembre y octubre con motivo de la compra de un nuevo inmueble para el porfolio de la sociedad. La partida de gastos financieros ha disminuido en 17 M€ un -19.27% respecto al año precedente con motivo de la correspondiente amortización de principal del préstamo a lo largo del año respecto al ejercicio anterior.

j) Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos asciende a 7.567 M € con una diferencia respecto del ejercicio 2024 de 151 M€. Este incremento se debe principalmente al neto de las partidas anteriormente expuestas suponiendo un incremento de 2,04% respecto al ejercicio precedente.

k) Resultado después de impuestos

El resultado después de impuestos asciende a 7.347 M €, siendo mejorado en 146 M€ un 2,02% mejor con respecto al ejercicio precedente. Se ha registrado el impuesto que se recoge en el apartado 4 del artículo 9 donde se establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Este impuesto grava el 15% del beneficio no distribuido, lo que en las cuentas de la

sociedad ha supuesto -221 M€ en el ejercicio 2025 por la no distribución de resultados del ejercicio 2024. Resultando en un 2,49% más de impuestos a pagar por mejores resultados respecto al 2024.

5. Hechos posteriores al cierre

Respecto a la liquidez, Inversiones Doalca Socimi S.A., cuenta con un endeudamiento neto financiero de +2,40 MM€ positivo de liquidez además de facilidades bancarias por +1,5 MM€ sin disponer. Por lo que no consideramos a fecha de cierre de estas cuentas tuviéramos riesgos de liquidez.

Respecto a los dividendos, la sociedad sigue manteniendo su política de distribución del 80% de los resultados recurrentes de la sociedad.

En base a la presente formulación de cuentas del ejercicio 2025 se espera una propuesta de dividendo complementario con cargo a los resultados de 2025 por un importe aproximado de 1.087 M€.

6. Información I+D+i

No se han producido gastos de I+D+i.

7. Adquisición y enajenación de acciones propias

La sociedad a cierre de ejercicio tiene en autocartera 3.456 acciones, habiéndose efectuado operaciones de venta por 1.671 acciones y de compra por 1.373 en el ejercicio 2025.

8. Periodo medio de pago

La sociedad tiene un periodo medio de pago a proveedores comerciales de 3,93 días.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 18 DE MARZO DE 2026.

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ ACEBO

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

D. Alfonso Guilarte Gutiérrez, Secretario del Consejo de Administración de Inversiones de Doalca Socimi, S.A. con NIF A82195058.

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración, en su sesión del pasado día 18 de marzo de 2026, ha formulado por unanimidad las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y por mayoría la Propuesta de Aplicación de Resultados correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 para su sometimiento a la Junta General de Socios previa revisión por los Auditores de la Sociedad.

Que los citados documentos, junto con esta Hoja de Firmas, se presentan formando un cuerpo único y figuran transcritos en 71 folios de papel de la Sociedad, escritos solamente por el anverso, numeradas correlativamente.

Que cada uno de dichos documentos consta del siguiente número de hojas:

Balance de Situación	2
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	1
Estado de Cambios en el Patrimonio neto	1
Estado de Flujos de Efectivo	1
Memoria	41
Informes Administradores Dividendos a cuenta	19
Informe de Gestión	6

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en prueba de conformidad con las citadas Cuentas Anuales e Informe de Gestión, todos los miembros que al día de hoy componen el Consejo de Administración han firmado la presente Hoja de Firmas.

Expedido la presente Certificación en Madrid a 18 de marzo de 2026, con el Vº Bº de la Presidenta del Consejo de Administración.

Vº Bº LA PRESIDENTA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION

EL SECRETARIO NO CONSEJERO DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION

Dª Isabel Gómez-Acebo Duque de Estrada

D. Alfonso Guilarte Gutiérrez

INVERSIONES DOALCA SOCIMI. S.A.
DECLARACION DE IDENTIFICACION DEL TITULAR REAL

La Sociedad está obligada a presentar la identificaciín del titular real por no cotizar en un mercado regulado de la UE o de un país tercero equivalente.

SI ☒ NO ☐

La Sociedad presenta por primera vez o actualiza los datos de identificación del titular real.

SI ☒ NO ☐

I. Titular real persona física con porcentaje de particiación superior al 25%.

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CODIGO	FECHA DE NACIMIENTO	NACIONALIDAD	PAIS DE RESIDENCIA	% PARTICIPACION	
					DIRECTA	INDIRECTA
FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON DOLORES	00375094X	17-7-1934	ES	ES	32,90	
FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON CARMEN	00346658W	12-8-1935	ES	ES	32,90	

II. Titular real persona física asimilada.

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CODIGO	FECHA DE NACIMIENTO	NACIONALIDAD	PAIS DE RESIDENCIA

III. Detalle de las sociedades intervinientes en la cadena de control.

DNI/CODIGO	NIVEL EN LA CADENA DE CONTROL	DENOMINACION SOCIAL	NIF/CODIGO	NACIONALIDAD	DOMICILIO SOCIAL	DATOS REGISTRAL ES/LEI

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
INFORMACION SOBRE ACCIONES PROPIAS

Saldo al cierre del ejercicio precedente:							5,454
Saldo al cierre del ejercicio:							3,456
Fecha	Concepto	Fecha de acuerdo de junta general	Nº Acciones	Nominal	Precio	Saldo después de la operación	
28/12/2015	AL	26/11/2015	5.454,00	5.454,00	150.623,13	150.623,13	
14/03/2016	VT	26/11/2015	178,00	178,00	4.818,46	145.804,67	
15/03/2016	CP	26/11/2015	178,00	178,00	4.772,18	150.576,85	✓
25/11/2022	VT		50,00	50,00	1.290,00	149.286,85	
28/11/2022	VT		150,00	150,00	3.900,00	145.386,85	
20/12/2022	CP		100,00	100,00	2.500,00	147.886,85	
01/02/2023	CP		100,00	100,00	2.480,00	150.366,85	
06/06/2023	VT		200,00	100,00	5.040,00	145.326,85	
07/06/2023	VT		200,00	100,00	5.120,00	140.206,85	
07/06/2023	VT		200,00	100,00	5.080,00	135.126,85	
08/06/2023	VT		200,00	100,00	5.160,00	129.966,85	
08/06/2023	VT		200,00	100,00	5.200,00	124.766,85	
13/06/2023	VT		110,00	100,00	2.860,00	121.906,85	
15/06/2023	VT		90,00	100,00	2.340,00	119.566,85	
07/07/2023	VT		140,00	100,00	3.640,00	115.926,85	
07/07/2023	VT		60,00	100,00	1.560,00	114.366,85	
11/07/2023	VT		200,00	100,00	5.200,00	109.166,85	
28/07/2023	VT		200,00	100,00	5.200,00	103.966,85	
09/08/2023	VT		200,00	100,00	5.240,00	98.726,85	
04/09/2023	VT		200,00	100,00	5.320,00	93.406,85	
02/10/2023	CP		75,00	75,00	1.965,00	95.371,85	✓
06/11/2023	VT		175,00	175,00	4.650,00	90.721,85	
19/01/2024	VT		180,00	180,00	4.680,00	86.041,85	
12/02/2024	CP		195,00	195,00	4.992,00	91.033,85	
22/02/2024	CP		1.380,00	1.380,00	35.052,00	126.085,85	
21/02/2024	VT		200,00	200,00	5.120,00	120.965,85	
23/02/2024	VT		200,00	200,00	5.160,00	115.805,85	
29/02/2024	CP		185,00	185,00	4.736,00	120.541,85	
02/04/2024	CP		195,00	195,00	4.953,00	125.494,85	
12/04/2024	VT		1.380,00	1.380,00	35.604,00	89.890,85	✓
27/05/2024	CP		195,00	195,00	4.914,00	94.804,85	
13/06/2024	CP		110,00	110,00	2.772,00	97.576,85	
25/06/2024	VT		195,00	195,00	4.992,00	92.584,85	✓
11/07/2024	CP		80,00	80,00	2.000,00	94.584,85	
23/07/2024	VT		190,00	190,00	4.826,00	89.758,85	✓
19/08/2024	CP		85,00	85,00	2.125,00	91.883,85	
16/09/2024	CP		120,00	120,00	3.000,00	94.883,85	
31/10/2024	CP		100,00	100,00	2.500,00	97.383,85	
17/12/2024	CP		195,00	195,00	4.797,00	102.180,85	
19/12/2024	CP		195,00	195,00	4.797,00	106.977,85	
20/12/2024	CP		110,00	110,00	2.706,00	109.683,85	
27/01/2025	VT		180,00	180,00	4.500,00	105.183,85	✓
29/02/2025	CP		180,00	180,00	4.428,00	109.611,85	
26/03/2025	VT		1,00	1,00	25,00	109.586,85	✓
05/05/2025	CP		150,00	150,00	3.690,00	113.276,85	
06/05/2025	CP		190,00	190,00	4.674,00	117.950,85	
20/05/2025	CP		160,00	160,00	3.872,00	121.822,85	
25/06/2025	VT		150,00	150,00	3.690,00	118.132,85	✓
11/07/2025	CP		190,00	190,00	4.598,00	122.730,85	
14/07/2025	CP		160,00	160,00	3.808,00	126.538,85	
14/08/2025	VT		200,00	200,00	5.040,00	121.498,85	
15/08/2025	VT		180,00	180,00	4.500,00	116.998,85	
15/09/2025	CP		180,00	180,00	4.428,00	121.426,85	✓
31/10/2025	VT		150,00	150,00	3.750,00	117.676,85	
06/11/2025	VT		200,00	200,00	5.040,00	112.636,85	
07/11/2025	VT		13,00	13,00	332,80	112.304,05	
07/11/2025	VT		197,00	197,00	5.003,80	107.300,25	
10/11/2025	VT		200,00	200,00	5.120,00	102.180,25	
13/11/2025	VT		200,00	200,00	5.160,00	97.020,25	
25/11/2025	CP		163,00	163,00	4.107,60	101.127,85	
03/12/2025	VT		200,00	200,00	5.120,00	100.927,85	

Transcripción de acuerdos de Juntas Generales, del último o anteriores ejercicios, autorizando negocios sobre acciones propias realizados en el último ejercicio.

26-11-2015: Cuarto. Adquisición de accione en autocartera.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda por unanimidad de todos los socios autorizar que la Sociedad pueda adquirir por compraventa acciones de Inversiones Doalca Socimi, S.A., que representen hasta un máximo del 0,2% del capital social, por un contravalor que no podrá ser inferior a 27,617 euros por acción, ni superior a 28,50 euros por acción. La Junta General de Socios adopta el presente acuerdo con el voto favorable de los Socios titulares del 100% del capital social, es decir por unanimidad.

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

www.bdo.es

www.bdo.global



RESUMEN DEL INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Estructura de Gobierno

El Consejo de Administración de Inversiones Doalca Socimi, S.A. es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.

El Consejo de Administración de Inversiones Doalca se reúne como mínimo trimestralmente.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- Dña. Isabel Gómez-Acebo Duque de Estrada – Presidenta.
- Dña. Carmen Fernández de Araoz y Marañón – Vicepresidenta.
- Dña. María Dolores Barroso Fernández de Araoz – Vicepresidenta.
- D. Alejandro Fernández de Araoz Gómez-Acebo – Vicesecretario Consejero.
- Dña. María Paz Barroso Fernández de Araoz – Vocal.
- D. Carlos Fernández de Araoz Gómez-Acebo – Vocal.
- Dña. Victoria Urquijo Fernández de Araoz – Vocal.
- D. Pedro Urquijo Fernández de Araoz – Vocal.
- D. Jaime Palazuelo Barroso – Vocal.
- D. Alfonso Guilarte Gutiérrez – Secretario no consejero.

Inversiones Doalca Socimi, S.A. cuenta con 3 administrativos y un gerente que se encargan entre otras cuestiones del departamento contable en la Sociedad. Encargados de la llevanza de los libros diarios de la Sociedad así como de la preparación del paquete de Reporting trimestral que la Sociedad prepara.

Asimismo, cuenta con un sistema de control interno por procesos que asegura que la información financiera una vez se hace pública, es veraz y completa.

b) Sistema de Control de la Compañía

A juicio del órgano de administración, el entorno de control de Inversiones Doalca SOCIMI, es adecuado y adaptado al tamaño de la Compañía.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera los realiza el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría y Control de Riesgos.

Realización de presupuestos:

Inversiones Doalca SOCIMI realiza un presupuesto anual en el mes de noviembre de cada año.

El presupuesto anual incluye:

- a) Un presupuesto de ingresos confeccionado según los contratos firmados con los clientes en ese período.
- b) Un presupuesto de gastos de los inmuebles.
- c) Un presupuesto de gastos generales (auditoría, contabilidad, coste financiero, administración).
- d) Proyecciones sobre potenciales inquilinos y bajas.

Confeccionado por el departamento de Administración y revisado por el Consejo de Administración.

Controles internos:

Inversiones Doalca SOCIMI, ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de producción de la información financiera así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. La Supervisión de la eficacia del control interno está encomendada a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos.

Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

-Partidas a pagar:

Cada 15 días, el departamento de contabilidad y la gerencia preparan un listado de facturas recibidas previamente aprobadas por el departamento comercial y en base al presupuesto, o los acuerdos de gastos y/o inversión que posteriormente pueda tomar el Consejo. Los pagos son firmados por la Presidenta y/o una Vicepresidenta del Consejo. Si hubiere algún pago nuevo o que difiriese con el presupuesto se presenta al Consejo, se discute y se aprueba/rechaza en base a su justificación.

-Partidas a cobrar:

Alrededor del día 20 de cada mes, el departamento de contabilidad revisa con la gerencia la facturación propuesta por inquilino para su revisión. Es éste el que tras verificar que las rentas y los gastos refacturados coinciden con los contratos firmados con cada inquilino, los aprueba o sugiere modificaciones.

Sobre el día 10 de cada mes, gerente solicita al departamento de contabilidad un listado de los saldos pendientes de cobro por parte de los inquilinos y en caso de que haya alguna partida abierta, se establece comunicación inmediata con el inquilino y si fuera necesario, el gerente da cuenta al Consejo.

-Revisión anual de valoraciones:

Inversiones Doalca SOCIMI realiza, aunque no tiene obligación legal, valoraciones de activos de manera anual. El departamento de inmuebles y administración envían a la Sociedad tasadora toda la información necesaria. Una vez realizada la valoración por la sociedad tasadora, es revisado el informe por el Consejo y si las asunciones de renta, ocupación... son correctas. Una vez dada la conformidad por el Consejo, la Sociedad tasadora emite los informes definitivos.

-Revisión trimestral del Paquete de Reporting:

Inversiones Doalca SOCIMI realiza trimestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete de reporting se compone de información financiera confeccionada por el departamento de administración y revisada por la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos y el Consejo de Administración.

-Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por el departamento de administración. Dichos estados financieros son auditados y revisados por el Consejo de Administración antes de su formulación y aprobación.

Código de Conducta:

Inversiones Doalca SOCIMI ha definido en su Código de Conducta para los empleados y demás personas que asesoran a la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal de la compañía y la totalidad de asesores externos que tienen acceso a la información financiera.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera los realiza el Consejo de Administración de la Sociedad. Las tareas a realizar son las siguientes:

c) Evaluación de riesgos

Inversiones Doalca SOCIMI, como cualquier otra entidad, está expuesto continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Un riesgo es aquella circunstancia que puede incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización. Para el control de estos riesgos la compañía tiene nombrada una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, que se encarga de evaluar estos posibles riesgos y sus consecuencias para la empresa.

Los principales riesgos identificados son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comunicación de la información financiera

Para Inversiones Doalca SOCIMI, la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

La Sociedad lleva sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable.

Las Cuentas Anuales de Inversiones Doalca SOCIMI son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

e) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de Inversiones Doalca SOCIMI mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

a) Información relevante publicada en la web de la Compañía:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, así como con la Circular 15/2016) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de hecho relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción del hecho relevante por parte del equipo gestor de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado, por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
- Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del BME GROWTH, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
- Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor.
- Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.
- Resaltar que el equipo gestor de la Sociedad es el responsable de colgar la información relevante tanto en la web del BME GROWTH (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web de la Sociedad.

b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por los integrantes del equipo gestor, quienes son conocedores de la información pública existente así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, el equipo gestor contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

c) Declaraciones realizadas por representantes de la Compañía a los medios de comunicación:

No es práctica de la administración y consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha conllevado la incorporación a negociación en el BME GROWTH de Inversiones Doalca SOCIMI, especialmente, velar por que no haya asimetría de información en el mercado (principalmente, artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en la Circular 15/2016 del BME GROWTH). Dichas personas a su vez, son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de Inversiones Doalca SOCIMI que fuera a realizarlas, hablara previamente con el equipo gestor para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.