Madrid, 23 de marzo de 2018

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. (en adelante, 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 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), por medio de la presente publica la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2017.

- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 e informe de gestión.

- 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, considerando los apropiados por lo que no han sufrido cambios desde la publicación de su resumen mediante hecho relevante el pasado 27 de abril de 2017.

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

Dª. María Barroso Fernández de Araoz
Presidenta del Consejo de Administración
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017 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 2017 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 2017:

- Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2017 y 2016
- Memoria del ejercicio 2017

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

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 2017, 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 2017, 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.

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Ingresos por alquileres

Tal y como se indica en las notas 1 y 21 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 ciertas estimaciones en función de los plazos de carencia y vigencia de los mencionados contratos.

Hemos determinado que el reconocimiento de ingresos procedente de los contratos de arrendamiento es el aspecto más relevante en nuestra auditoría.

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

- Entendimiento de las políticas y procedimientos de reconocimiento de ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento.

- Análisis de los ingresos por arrendamiento 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 del alquiler no residencial.

- Obtención del detalle de los ingresos por arrendamiento registrados en el ejercicio y análisis de una muestra de los contratos con el objeto de comprobar que el ingreso contabilizado es acorde a las condiciones de los contratos seleccionados, así como la correcta periodificación de las carencias otorgadas a 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.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2017 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.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

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.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

- 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

23 de marzo de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

BDO AUDITORES, S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/03687
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

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

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2017

CONSEJO DE ADMINISTRACION 22-03-2018

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: 01011 X SL: 01012 Otras: 01013

NIF: 01010 A82195058

LEI: 01009 95980009U0AGHB87ZD21 Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: 01020 INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Domicilio social: 01022 C/ SAN BERNARDO, 123

Municipio: 01023 MADRID Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28015 Teléfono: 01031 914453462

Dirección de *e-mail* de contacto de la empresa 01037 INVERSIONES@DOALCA.COM

Pertenencia a un grupo de sociedades:

		DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF
Sociedad dominante directa:	01041		01040	
Sociedad dominante última del grupo:	01061		01060	

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO (1)

Código CNAE: 02001 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2017 (2)	EJERCICIO 2016 (3)
FIJO (4):	04001	9,63	9,63
NO FIJO (5):	04002		0,13

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010		

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2017 (2)				EJERCICIO 2016 (3)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	04120	7,60	04121	2,03	7,60		2,03	
NO FIJO:	04122		04123					

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2017 (2)			EJERCICIO 2016 (3)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2017	1	1	2016	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2017	12	31	2016	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901 95

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa: 01903

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:	09001	X
Miles de euros:	09002	
Millones de euros:	09003	

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{nº de personas contratadas} \times \frac{\text{nº medio de semanas trabajadas}}{52}$$

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1):

Euros:	09001	✓
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (2)	EJERCICIO 2016 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		22.547.527,72	22.131.759,07
I. Inmovilizado intangible	11100			
1. Desarrollo	11110			
2. Concesiones	11120			
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130			
4. Fondo de comercio	11140			
5. Aplicaciones informáticas	11150			
6. Investigación	11160			
7. Propiedad intelectual	11180			
8. Otro inmovilizado intangible	11170			
II. Inmovilizado material	11200		1.797.857,48	2.282.697,79
1. Terrenos y construcciones	11210		82.253,72	87.354,99
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220		1.707.581,48	1.605.970,40
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230		8.022,28	589.372,40
III. Inversiones inmobiliarias	11300		18.555.061,18	18.670.873,27
1. Terrenos	11310		2.383.282,99	2.383.282,99
2. Construcciones	11320		16.171.778,62	16.287.590,28
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
1. Instrumentos de patrimonio	11410			
2. Créditos a empresas	11420			
3. Valores representativos de deuda	11430			
4. Derivados	11440			
5. Otros activos financieros	11450			
6. Otras inversiones	11460			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		2.027.564,56	1.019.821,74
1. Instrumentos de patrimonio	11510			
2. Créditos a terceros	11520			
3. Valores representativos de deuda	11530			
4. Derivados	11540			
5. Otros activos financieros	11550		2.027.564,56	1.019.821,74
6. Otras inversiones	11560			
VI. Activos por impuesto diferido	11600		167.043,87	158.366,27
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700			

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00002 B1.2

NIF: A82185058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		1.264.558,02	1.013.733,27
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200			
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
a) Materias primas y otros aprovisionamientos a largo plazo	12221			
b) Materias primas y otros aprovisionamientos a corto plazo	12222			
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producccción	12231			
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de producccción	12241			
b) De ciclo corto de producción	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		943.369,79	636.563,20
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310		905.496,85	584.323,87
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312		905.496,85	584.323,87
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330		37.342,96	51.679,99
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente	12350			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360		529,98	559,34
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		6.656,94	6.640,00
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550		6.656,94	6.640,00
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		24.751,60	24.360,47
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		289.779,69	346.169,60
1. Tesorería	12710		289.779,69	346.169,60
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		23.812.085,74	23.145.492,34

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00004 B2.1

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		17.704.427,47	16.892.746,26
A-1) Fondos propios	21000		17.704.427,47	16.892.746,26
I. Capital	21100		6.077.922,00	6.077.922,00
1. Capital escriturado	21110		6.077.922,00	6.077.922,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		3.099.092,80	3.099.092,80
III. Reservas	21300		7.258.964,14	6.497.506,61
1. Legal y estatutarias	21310		1.442.429,05	1.442.429,05
2. Otras reservas	21320		5.816.535,09	5.055.077,56
3. Reserva de revalorización	21330			
4. Reserva de capitalización	21350			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400		-150.479,48	-150.479,48
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		4.030.089,25	4.040.590,25
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		-2.611.161,24	-2.671.885,92
IX. Otros Instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		5.676.596,60	5.440.780,67
I. Provisiones a largo plazo	31100		236.547,95	176.547,95
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140		236.547,95	176.547,95
II. Deudas a largo plazo	31200		3.746.607,89	3.494.373,34
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220		2.291.225,13	2.230.895,44

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00005 B2.2

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250		1.455.382,76	1.263.477,90
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		1.693.440,76	1.769.859,38
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000		431.061,67	811.965,41
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
1. Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero	32210			
2. Otras provisiones	32220			
III. Deudas a corto plazo	32300		55.460,99	149.144,05
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320		289,57	328,58
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350		55.171,42	148.815,47
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		323.822,00	603.119,09
1. Proveedores	32510			
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512			
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			
3. Acreedores varios	32530		41.793,54	208.639,13
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540		95.218,08	86.818,08
5. Pasivos por impuesto corriente	32550		26.860,25	27.038,47
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560		158.950,13	280.523,41
7. Anticipos de clientes	32570			
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600		51.778,68	59.702,27
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		23.812.085,74	23.145.492,34

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		8.395.215,69	7.681.660,43
a) Ventas	40110			
b) Prestaciones de servicios	40120		8.395.215,69	7.681.660,43
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades *holding*	40130			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400		-231.904,11	-253.616,46
a) Consumo de mercaderías	40410		-8.076,17	-10.965,32
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420		-1.302,97	-1.523,50
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430		-222.524,97	-241.127,64
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
5. Otros ingresos de explotación	40500		856,70	1.691,20
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		856,70	1.691,20
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520			
6. Gastos de personal	40600		-812.910,99	-792.042,44
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-703.432,55	-688.421,67
b) Cargas sociales	40620		-109.478,44	-103.620,77
c) Provisiones	40630			
7. Otros gastos de explotación	40700		-2.088.711,39	-1.983.734,71
a) Servicios exteriores	40710		-1.327.951,60	-1.262.193,23
b) Tributos	40720		-754.569,37	-715.351,06
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730			
d) Otros gastos de gestión corriente	40740		-6.190,42	-6.190,42
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
8. Amortización del inmovilizado	40800		-834.176,84	-655.535,80
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		-384.924,09	
a) Deterioro y pérdidas	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120		-384.924,09	
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades *holding*	41130			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
13. Otros resultados	41300		-600,00	39.590,93
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		4.042.844,97	4.038.013,15
14. Ingresos financieros	41400			4.220,75
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410			
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411			
a 2) En terceros	41412			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420			4.220,75
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421			
b 2) De terceros	41422			4.220,75
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
15. Gastos financieros	41500		-12.755,72	-1.643,65
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510			
b) Por deudas con terceros	41520		-12.755,72	-1.643,65
c) Por actualización de provisiones	41530			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
a) Cartera de negociación y otros	41610			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
a) Deterioros y pérdidas	41810			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-12.755,72	2.577,10
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300		4.030.089,25	4.040.590,25
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400		4.030.089,25	4.040.590,25
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500		4.030.089,25	4.040.590,25

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		4.030.089,25	4.040.590,25
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011			
2. Otros ingresos/gastos	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV +V+VI+VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		4.030.089,25	4.040.590,25

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00009 PN2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (1)	511	6.077.922,00		3.099.092,80
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2015 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	514	6.077.922,00		3.099.092,80
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (2)	511	6.077.922,00		3.099.092,80
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2016 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017 (3)	514	6.077.922,00		3.099.092,80
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017 (3)	525	6.077.922,00		3.099.092,80

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.2

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (1)	511	7.490.640,76	-150.623,13	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2015 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	514	7.490.640,76	-150.623,13	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-1.700.884,49	143,65	
1. Aumentos de capital	517	-461,40		
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520	-1.700.291,04		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	-132,05	143,65	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	707.750,34		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (2)	511	6.497.506,61	-150.479,48	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2016 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017 (3)	514	6.497.506,61	-150.479,48	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	761.457,53		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	761.457,53		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017 (3)	525	7.258.964,14	-150.479,48	

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.3

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (1)	511		3.745.491,18	-2.248.320,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2015 **(1) y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	514		3.745.491,18	-2.248.320,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		4.040.590,25	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-2.671.885,92
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			-2.671.885,92
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-3.745.491,18	2.248.320,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-3.745.491,18	2.248.320,00
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (2)	511		4.040.590,25	-2.671.885,92
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2016 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017 (3)	514		4.040.590,25	-2.671.885,92
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		4.030.089,25	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-2.611.161,24
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			-2.611.161,24
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-4.040.590,25	2.671.885,92
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-4.040.590,25	2.671.885,92
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017 (3)	525		4.030.089,25	-2.611.161,24

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.5

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2015 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2016 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017 (3)	525			

(1) Ejercicio N-2
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (1)	511	18.014.203,61
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2015 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	514	18.014.203,61
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	4.040.590,25
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-4.372.626,76
1. Aumentos de capital	517	-461,40
2. (–) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (–) Distribución de dividendos	520	-4.372.176,96
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	11,60
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-789.420,84
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (2)	511	16.892.746,26
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2016 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2016 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017 (3)	514	16.892.746,26
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	4.030.089,25
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.611.161,24
1. Aumentos de capital	517	
2. (–) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (–) Distribución de dividendos	520	-2.611.161,24
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-607.246,80
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	-607.246,80
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017 (3)	525	17.704.427,47

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100		4.030.089,25	4.040.590,25
2. Ajustes del resultado	61200		1.231.856,65	652.958,70
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201		834.176,84	655.535,80
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/–)	61202			
c) Variación de provisiones (+/–)	61203			
d) Imputación de subvenciones (–)	61204			
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/–)	61205		384.924,09	
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/–)	61206			
g) Ingresos financieros (–)	61207			-4.220,75
h) Gastos financieros (+)	61208		12.755,72	1.643,65
i) Diferencias de cambio (+/–)	61209			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/–)	61210			
k) Otros ingresos y gastos (–/+)	61211			
3. Cambios en el capital corriente	61300		-494.271,29	1.833.405,48
a) Existencias (+/–)	61301			
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/–)	61302		-306.806,59	65.914,25
c) Otros activos corrientes (+/–)	61303		-408,07	1.666.320,19
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/–)	61304		-252.258,62	86.812,36
e) Otros pasivos corrientes (+/–)	61305		-101.606,65	122.732,22
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/–)	61306		166.808,64	-108.373,54
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400		-39.794,19	-18.105,86
a) Pagos de intereses (–)	61401		-12.755,72	-1.643,65
b) Cobros de dividendos (+)	61402			
c) Cobros de intereses (+)	61403			4.220,75
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/–)	61404		-27.038,47	-20.682,96
e) Otros pagos (cobros) (–/+)	61405			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500		4.727.880,42	6.508.848,57

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
6. Pagos por inversiones (–)	62100		-1.626.191,98	-3.397.224,78
a) Empresas del grupo y asociadas	62101			
b) Inmovilizado intangible	62102			
c) Inmovilizado material	62103		-519.686,71	-784.953,79
d) Inversiones inmobiliarias	62104		-98.762,45	-2.568.555,42
e) Otros activos financieros	62105		-1.007.742,82	-43.715,57
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106			
g) Unidad de negocio	62107			
h) Otros activos	62108			
7. Cobros por desinversiones (+)	62200			
a) Empresas del grupo y asociadas	62201			
b) Inmovilizado intangible	62202			
c) Inmovilizado material	62203			
d) Inversiones inmobiliarias	62204			
e) Otros activos financieros	62205			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206			
g) Unidad de negocio	62207			
h) Otros activos	62208			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300		-1.626.191,98	-3.397.224,78

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF: A82195056

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100			-499,80
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (–)	63102			-593,45
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (–)	63103			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104			143,65
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200		60.329,69	2.230.895,44
a) Emisión	63201			
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204			
4. Deudas con características especiales (+)	63205			
5. Otras deudas (+)	63206			
b) Devolución y amortización de	63207		60.329,69	2.230.895,44
1. Obligaciones y otros valores negociables (–)	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (–)	63209		60.329,69	2.230.895,44
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (–)	63210			
4. Deudas con características especiales (–)	63211			
5. Otras deudas (–)	63212			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300		-3.218.408,04	-5.161.597,80
a) Dividendos (–)	63301		-3.218.408,04	-5.161.597,80
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (–)	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400		-3.158.078,35	-2.931.152,16
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000		-56.839,91	180.471,63
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100		346.169,60	165.697,97
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200		289.779,69	346.169,60

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

00017 IM

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

DOMICILIO SOCIAL		
C/ SAN BERNARDO, 123		
MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
MADRID	MADRID	2017

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

☑

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

☐

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

DOMICILIO SOCIAL
C/ SAN BERNARDO, 123

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
MADRID	MADRID	2017

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias ☑
(Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente: 5.454,00 acciones/participaciones 0,09 % del capital social

Saldo al cierre del ejercicio: 5.454,00 acciones/participaciones 0,09 % del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación
28-12-2015	AL	26-11-2015	5.454	5.454,00	0,09%	150.623,13	150.623,13
14-03-2016	EL	26-11-2015	178	178,00	0,00%	4.915,83	145.707,30
15-03-2016	AL	26-11-2015	178	178,00	0,00%	4.772,18	150.479,48
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
FD: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RI : Amortización de acciones o participacione de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

A2

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO

2017

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

Fecha acuerdo	Transcripción literal del acuerdo
26-11-2015	CUARTO.- Adquisición de acciones en autocartera
	De acuerdo con lo establecido en el art.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 autoriza a los tres Directores Generales, Dª Dolores, Dª Carmen
	y D. Alejandro Fernández de Araoz y Marañón, para que procedan a efectuar las
	compras que resulten convenientes, hasta el límite acordado, todo ello con las
	facultades que les tienen conferidas el Consejo de Administración de la
	Sociedad, según escritura de poder, ante el Notario de Madrid de Rodrigo Tena
	Arregui, de fecha 7-02-2003 con el nº 373 de su protocolo o en virtud de
	cualquier otro apoderamiento que se les confiera con carácter suficiente para
	dicho acto.
	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.

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la presente hoja.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 2017

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 las cuentas anuales es exclusivamente el euro.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

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 ejercicio contable al que se refiere las Cuentas Anuales Normalizadas, empieza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre 2017.

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2017, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social, 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.

Asimismo, las Cuentas Anuales, se hayan pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, de acuerdo con el artículo 272 y 273 del Real Decreto Legislativo citado anteriormente. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad opina que las citadas cuentas anuales que se adjuntan en las siguientes páginas serán aprobadas sin cambios significativos.

b) Marco normativo de la información financiera aplicable

La valoración de los elementos integrantes de las distintas partidas que figuran en las Cuentas Anuales Normalizadas 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 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad, que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligada aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha, modificado por el RD 1159/2010 y por el RD 602/2016.

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 presentes 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 las cuentas anuales.

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:

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 aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, 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 2017 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 aquéllas 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 2017 no se han realizado correcciones de errores significativos ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados es que el beneficio obtenido en el ejercicio de 4.030.089,25.-€ sea destinado a:

Dividendos	3.224.480,51 €
Reservas voluntarias	805.608,74 €
Total Resultado ejercicio	**4.030.089,25 €**

El importe mínimo a repartir en concepto de dividendo es de 3.224.071,40.-€ conforme a la ley 11/2009.

En el ejercicio 2016, el importe mínimo a repartir en concepto de dividendo fue de 3.232.472,20.-€ conforme a la ley 11/2009.

Con fecha 12 de julio de 2017 la Sociedad repartió a cuenta del resultado del ejercicio 2017 un importe de 1.153.768,92.-€. A su vez, con fecha 30 de noviembre de 2017 la Sociedad procedió a repartir un segundo dividendo a cuenta del ejercicio 2017 por importe de 1.457.392,32.-€. Se adjuntan Informes de los Administradores.

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

	2017	2016
Base del reparto	**4.030.089,25 €**	**4.040.590,25 €**
Remanente		
Reservas Voluntarias		
Otra Reservas de Libre Disposición		
Total	**4.030.089,25 €**	**4.040.590,25 €**
Aplicación		
A Reserva Legal		
A Reservas Especiales		
A Reservas Voluntarias	805.608,74 €	761.457,53 €
A Dividendos	3.224.480,51 €	3.279.132,72 €
A Compensación de pérdidas de ejerc. anteriores		
Total	**4.030.089,25 €**	**4.040.590,25 €**

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en las cuentas anuales del ejercicio 2017 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 1514/2007, de 16 de noviembre. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de los mismos 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.- Patentes, licencias, marcas y similares, que corresponden principalmente a los gastos incurridos en relación con el registro de diversas marcas comerciales y acuerdos de licencia y asistencia técnica, se registran por

su coste de adquisición, amortizándose linealmente en un periodo de 5 años.

b.- 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.

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 lo 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 prestamos 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 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 determinara 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 al 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 prestamos 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 1777/2004 de 30 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, entiendo 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 determinara 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 al 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

A.- Clasificación y valoración.

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

1.- Préstamos y partidas a cobrar.
2.- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3.- Activos financieros mantenidos para negociar.
4.- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
5.- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
6.- Activos financieros disponibles para la venta.

La valoración inicial de los activos financieros se realiza por su valor razonable. El valor razonable es, salvo evidencia en contrario, el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles, con la excepción de que para los activos financieros mantenidos para negociar y para otros activos financieros a valor razonable con cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias, los costes de transacción que le sean directamente atribuibles son imputados directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el cual se produce la adquisición del activo financiero. Adicionalmente para los activos financieros mantenidos para negociar y para los disponibles para la venta formarán parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que en su caso se hayan adquirido.

a.1.- Los préstamos y partidas a cobrar:

Son aquellos activos financieros que se originan por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, además se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. No se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros para los cuales la Sociedad pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio.

Tras el reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, para aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y 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 valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los préstamos y cuentas a cobrar con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance, se clasifican como corrientes y, aquellos con vencimiento superior a 12 meses se clasifican como no corrientes.

El efectivo y otros medios líquidos equivalentes comprenden el efectivo en caja, en bancos y los depósitos a corto plazo con una fecha de vencimiento original de tres meses o inferior y que no están sujetos a cambios de valor significativos.

a.2.- Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento:

Son aquellos activos financieros tales como los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Después del reconocimiento inicial los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo, se ha deteriorado. La pérdida por deterioro corresponde a la diferencia entre su valor en libros y el valor de mercado del instrumento.

a.3.- Activos financieros mantenidos para negociar:

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

a.- Se origina o adquiere con el propósito de venderlo en el corto plazo,

b.- Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en su valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

a.4.- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:

En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros híbridos cuando no es posible realizar la valoración del derivado implícito de forma separada o no se pudiese determinar de forma fiable su valor razonable, ya sea en el momento de su adquisición como en una fecha posterior o cuando se opte, en el momento de su reconocimiento inicial, por valorar el instrumento financiero híbrido a valor razonable.

También se han incluido en esta categoría aquellos activos financieros designados por la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión en esta categoría. Dicha designación sólo se realiza cuando resulta en una información más relevante, debido a que:

a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.

b.- Un grupo de activos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

a.5 - Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

Se incluye en esta categoría las inversiones en capital en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

a.6 - Activos financieros disponibles para la venta:

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se hayan clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

Inicialmente se valoran por su valor razonable o precio de la transacción que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante lo anterior, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. También se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor. Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos. En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

B.- Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses deben reconocerse utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho a recibirlo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A estos efectos, se entiende por "intereses explícitos" aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

C.- Deterioro de activos financieros

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio si los activos financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

c.1 - Activo financieros contabilizados al coste amortizado (partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento)

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, 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.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculando en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea 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 utilizan modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos. Para el caso de la categoría de inversiones mantenidas hasta el vencimiento como sustitutivo del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que este sea los suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

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

c.2 - Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Cuando existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no va a ser recuperable deben efectuarse las correcciones valorativas necesarias.

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se ha tomado en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

D.- Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios

inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

Si la Sociedad no hubiese cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, el activo financiero se da de baja cuando no se hubiese retenido el control del mismo, situación que se determina dependiendo de la capacidad del cesionario para transmitir dicho activo. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que esté expuesto a las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, y reconoce un pasivo asociado.

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida en las cesiones de activos financieros en las que ha retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retenga financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorban sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

E.- Fianzas entregadas

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un pago anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas entregadas a corto plazo se valoran por el importe desembolsado.

Las fianzas entregadas por arrendamientos operativos se valoran por su valor razonable.

4.6) Pasivos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

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

1.- Débitos y partidas a pagar.
2.- Pasivos financieros mantenidos para negociar.
3.- otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar; para el resto de pasivos financieros dichos

costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance de situación se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como no corrientes.

a.1 - Débitos y partidas a pagar

Son aquellos pasivos financieros que se originan por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa; además se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones no comerciales que son definidos como aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

a.2 - Pasivos financieros mantenidos para negociar

Se considera que un pasivo financiero se posee para negociar cuando:

a.- Se emite principalmente con el propósito de readquirirlo en el corto plazo.
b.- Forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o
c.- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

a.3 - Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros híbridos cuando no es posible realizar la valoración del derivado implícito de forma separada o no se pudiese determinar de forma viable su valor razonable, ya sea en el momento de adquisición, como en una fecha posterior o, cuando se opte en el momento de su reconocimiento inicial por valorar el instrumento financiero híbrido a valor razonable.

También se han incluido en esta categoría aquellos pasivos financieros designados por la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial para su inclusión

en esta categoría. Dicha designación sólo se realiza cuando resulta en una información más relevante, debido a que:

a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.

b.- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

B.- Baja de pasivos financieros

La Sociedad procede a dar de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. También se procede a dar de baja los pasivos financieros propios que adquiera, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

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

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

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

C.- Fianzas recibidas

Las fianzas recibidas por arrendamientos operativos y prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se registran como un cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio. En caso de fianzas recibidas a corto plazo se valoran por el importe recibido.

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 2017, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. 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.

4.8) Ingresos y Gastos

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

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios 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.

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.

Solo se contabilizan los ingreso procedentes de la venta de los bienes cuando se cumplen todas y cada una de las condiciones señaladas en la norma 14ª de registro y valoración del Plan General de Contabilidad.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. Por ello, solo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las condiciones señaladas en la norma 14ª de registro y valoración del Plan General de Contabilidad.

Cuando el resultado de una transacción que implique la prestación de servicios no pueda ser estimado de forma fiable, se reconocen los ingresos solo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

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 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 2017 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 las mismas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tenía compromisos, salvo lo indicado en el punto 14 de esta memoria referente a su Gerente D. Fermín Gonzalez, 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. El balance al 31 de diciembre de 2017 adjunto no incluye provisión alguna por dicho concepto.

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 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 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.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene bienes clasificados como activo no corriente mantenido para la venta.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en el modelo de respuesta normalizada M7.1.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no habia registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en el modelo de respuesta normalizada M5.1.

Tanto al 31 de diciembre de 2017 como de 2016, la Sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 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 en los ejercicios 2017 y 2016 eran los siguientes:

BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS		2017
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.660,00 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	2.467,00 €
	CALDERA CALEFACCION S.B.	14.272,20 €
	CALEFACION GALIANA	34.303,82 €
	TERMINAL DETECTOR ERICCSON	1.716,53 €
	LAMINA CONTROL SOLAR PRINCIPE DE VERGARA	1.818,50 €
	MATERIAL DE ELEVACION EN ALTURA	4.454,42 €
	SISTEMA SEGURIDAD PRÍNCIPE DE VERGARA	4.523,90 €
	INSTALACIÓN ANTENA	1.773,00 €
	PORTAL SAN BERNARDO	2.703,28 €
	PUERTA SEGURIDAD SAN BERNARDO	2.800,00 €
	PLATAFORMA MINUSVALIDOS	8.700,00 €
	SUELO RADIANTE	12.063,68 €
	VENTANAS SAN BERNARDO	19.448,10 €

BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS		2017
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
MOBILIARIO		
	SILLON ASINCRO	221,00 €
	MOBILIARIO PRÍNCIPE DE VERGARA	1.776,07 €
	MOBILIARIO OFICINA	19.521,80 €
	MOBILIARIO PORTERIA SAN BERNARDO	2.391,75 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €
	FOTOCOPIADORA IMPRESORA RICOH	2.500,00 €
	SERVIDOR HP PROLIANT	2.187,00 €

BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS		2016
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.660,00 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	2.467,00 €
	TERMINAL DETECTOR ERICCSON	1.716,53 €
	LAMINA CONTROL SOLAR PRINCIPE DE VERGARA	1.818,50 €
	MATERIAL DE ELEVACION EN ALTURA	4.454,42 €
	SISTEMA SEGURIDAD PRÍNCIPE DE VERGARA	4.523,90 €
	INSTALACIÓN ANTENA	1.773,00 €
	PUERTA SEGURIDAD SAN BERNARDO	2.800,00 €
MOBILIARIO		
	SILLON ASINCRO	221,00 €
	MOBILIARIO PRÍNCIPE DE VERGARA	1.776,07 €
	MOBILIARIO OFICINA	19.521,80 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €
	FOTOCOPIADORA IMPRESORA RICOH	2.500,00 €
	SERVIDOR HP PROLIANT	2.187,00 €

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

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 7: "Inmovilizado Intangible"

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

b) Estado de movimientos del Inmovilizado intangible (continuación)	Aplic.Informaticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Activos generados internamente			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+) Traspaso a/de otras partidas			
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (2)	487,00 €	0,00 €	487,00 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 (1)	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Activos generados internamente			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+) Traspaso a/de otras partidas			
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (1)	487,00 €	0,00 €	487,00 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	487,00 €		487,00 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio			0,00 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (2)	487,00 €	0,00 €	487,00 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 (1)	487,00 €		487,00 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio			0,00 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (1)	487,00 €	0,00 €	487,00 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2016 (2)			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2016 (2)			
k) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2017 (1)			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
l) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO SALDO FINAL 2017 (1)			

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales

(2) Ejercicio anterior

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 5: "Inmovilizado Material"

M5.1

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos del inmovilizado material

	Terrenos y construcciones	Instalaciones tec.y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	260.746,37 €	1.296.689,19 €	1.182.998,29 €	2.740.433,85 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por ctuatización				0,00 €
(+) Resto Entradas		45.769,21 €	3.244.883,81 €	3.290.653,02 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes manrenidas para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas		1.332.810,47 €	-3.838.509,70 €	-2.505.699,23 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (2)	260.746,37 €	2.675.268,87 €	589.372,40 €	3.525.387,64 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 (1)	260.746,37 €	2.675.268,87 €	589.372,40 €	3.525.387,64 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por ctuatización				0,00 €
(+) Resto Entradas		99.610,74 €	420.075,97 €	519.686,71 €
(-) Salidas, bajas y reducciones			-384.924,09 €	-384.924,09 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas		221.503,83 €	-616.502,00 €	-394.998,17 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (1)	260.746,37 €	2.996.383,44 €	8.022,28 €	3.265.152,09 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	168.290,06 €	977.186,56 €	0,00 €	1.145.476,62 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,32 €	92.111,91 €		97.213,23 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (2)	173.391,38 €	1.069.298,47 €	0,00 €	1.242.689,85 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 (1)	173.391,38 €	1.069.298,47 €	0,00 €	1.242.689,85 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	219.503,49 €		224.604,76 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
(-) Reduccones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (1)	178.492,65 €	1.288.801,96 €	0,00 €	1.467.294,61 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL 2016 (2)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el período				
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL 2016 (2)				
k) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL 2017 (1)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el período				
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL 2017 (1)				

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior

Al 31 de diciembre de 2017 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 importe del inmovilizado en curso que figura en el modelo normalizado M5.1, se corresponde a los dos proyectos que la Sociedad está realizando:

Al 31 de diciembre de 2017 en el inmovilizado en curso figura una partida de 5.384,40.-€, correspondiente a las actuaciones que se están llevando a cabo en la terraza del edificio de Calle Montera 10-12 de Madrid.

A su vez se está realizado una actuación en los locales contiguos de C/ Francisco Silvela y C/ Príncipe de Vergara 109 por un importe de 2.637,88 €.

El importe de 384.924,09 €, correspondiente a bajas en el inmovilizado en curso por el proyecto Hotelero de la C/ Mallorca, se ha llevado a cabo en el ejercicio 2017 dado que con fecha 4 de septiembre de ese año se recibió la denegación de la correspondiente licencia por parte del Ayuntamiento de Barcelona; esta denegación se fundamenta en la aplicación del PEUAT. En consecuencia se ha llevado al resultado del ejercicio 2017, al ser un gasto por un proyecto fallido.

Ante la situación creada por la denegación de la licencia anteriormente señalada, el Consejo de Administración de la Sociedad ha analizado las posibles alternativas que pueden llevarse a cabo en el inmueble. Entre otras alternativas posibles, el Consejo de Administración está estudiando la posibilidad de cambiar el uso del edificio, por lo que con fecha 27 de noviembre de 2017 facultó al Gerente de la Sociedad para contratar al equipo de arquitectura Internarional Hospitality Projects, S.L., al objeto de estudiar la posibilidad de obtener licencia para cambiar su uso y solicitar licencia para convertirlo en viviendas.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en el modelo de respuesta normalizada M6.1.

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 los ejercicios 2017 y 2016 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 2017, ni al 31 de diciembre de 2016 ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 6: "Inversiones inmobiliarias"

M6.1

NIF A82195058	
Denominación social **INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.**	Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias

	Terrenos y	Construcciones	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	2.383.282,99 €	21.937.460,90 €	0,00 €	24.320.743,89 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por ctualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		62.856,19 €		62.856,19 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para				0,00 €
la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas		2.505.699,23 €		2.505.699,23 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (2)	2.383.282,99 €	24.506.016,32 €	0,00 €	26.889.299,31 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 (1)	2.383.282,99 €	24.506.016,32 €	0,00 €	26.889.299,31 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por ctualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		98.762,45 €		98.762,45 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para				0,00 €
la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas		394.998,17 €		394.998,17 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (1)	2.383.282,99 €	24.999.776,94 €	0,00 €	27.383.059,93 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 (2)	0,00 €	7.660.103,47 €	0,00 €	7.660.103,47 €
(+) Dotación del ejercicio		558.322,57 €		558.322,57 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016 (2)	0,00 €	8.218.426,04 €	0,00 €	8.218.426,04 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 (1)	0,00 €	8.218.426,04 €	0,00 €	8.218.426,04 €
(+) Dotación del ejercicio		609.572,08 €		609.572,08 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017 (1)	0,00 €	8.827.998,12 €	0,00 €	8.827.998,12 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL 2016 (2)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el período				
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL 2016 (2)				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL 2017 (1)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el período				
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL 2017 (1)				

b) Otra información

Ejercicio 2016	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias	7.663.831,32 €	
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias	3.029.393,61 €	

Ejercicio 2017	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias	8.378.144,95 €	
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias	3.133.526,49 €	

Bienes inmuebles:	2016	2017
Valor de la construccion	24.506.016,32 €	24.999.776,94 €
Valor del terreno	2.383.282,99 €	2.383.282,99 €

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2017 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m^2	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	28.485	28.485	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	431	431	
BARCELONA	ALQUILADOS	1.535	1.535	---
	NO ALQUIL.	1.870	1.870	---
TOTAL	ALQUILADOS	30.020	30.020	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.301	2.301	
TOTAL INMUEBLES		32.321	32.321	

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2016 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m^2	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	26.082	26.082	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.834	2.834	
BARCELONA	ALQUILADOS	3.287	3.287	---
	NO ALQUIL.	118	118	---
TOTAL	ALQUILADOS	29.369	29.369	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.952	2.952	
TOTAL INMUEBLES		32.321	32.321	

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias habidos durante los ejercicios 2017 y 2016 son los siguientes:

	2017	2016
DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	8.058.373,45 €	7.539.930,58 €
OTROS	296.503,25 €	115.649,79 €
ACTUALIZACION FIANZAS	23.268,25 €	8.250,95 €
TOTAL ALQUILERES	**8.378.144,95 €**	**7.663.831,32 €**
DESGLOSE OTROS INGRESOS		
PRESTACION SERVICIOS	17.070,74 €	17.829,11 €
OTROS	0,00 €	0,00 €
TOTAL OTROS INGRESOS	**17.070,74 €**	**17.829,11 €**

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

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 2017, como al 31 de diciembre de 2016, se recoge en el modelo M8.2.

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 8: "Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar"

M8.2

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Arrendamientos operativos: información del arrendador

	2016	2017
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	13.008.380,36 €	14.077.469,65 €
* Hasta un año	7.161.341,50 €	8.100.986,33 €
* Entre uno y cinco años	4.881.370,46 €	4.818.122,21 €
* Mas de cinco años	965.668,40 €	1.158.361,11 €
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio		

d) Arrendamientos operativos: información del arrendatario

	2016	2017
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	56.120,78 €	59.973,64 €
* Hasta un año	56.120,78 €	59.973,64 €
* Entre uno y cinco años	- €	- €
* Mas de cinco años		
Importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan percibir, al cierre del ejercicio por subarriendos operativos no cancelables		

	2016	2017
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gasto del periodo		
Cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo		
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo		

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

El análisis del movimiento de este epigrafe, se presenta en el cuadro siguiente M 9.1.

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:

	2017	2016
FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	1.031.490,92 €	1.019.821,74 €
TOTAL FIANZAS	**1.031.490,92 €**	**1.019.821,74 €**

Los depósitos constituidos a largo plazo son el importe abonado por el acta de Hacienda firmado en disconformidad, ver nota 10, que clasificado por su naturaleza es:

	2017	2016
DEPOSITOS CONSTITUIDOS A LARGO PLAZO		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL (HACIENDA PUBLICA)	996.073,64 €	0,00 €
TOTAL DEPOSITOS	**996.073,64 €**	**0,00 €**

b) Pasivos financieros

El análisis del movimiento de este epígrafe, se presenta en el cuadro siguiente M 9.2:

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

	2017	2016
FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	1.455.382,76 €	1.263.477,90 €
TOTAL FIANZAS	**1.455.382,76 €**	**1.263.477,90 €**

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

La Sociedad no tenía activos financieros o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a diciembre de 2017 como en 2016.

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

M9.1

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

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

	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					1.019.821,74 €	2.027.564,56 €	1.019.821,74 €	2.027.564,56 €
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.019.821,74 €	2.027.564,56 €	1.019.821,74 €	2.027.564,56 €

b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del gurpo, multigrupo y asociadas (3)

	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento							- €	- €
Préstamos y partidas a cobrar					642.643,86 €	949.496,75 €	642.643,86 €	949.496,75 €
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	642.643,86 €	949.496,75 €	642.643,86 €	949.496,75 €

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior
(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Pasivos financieros a largo plazo

	CLASES							
	Deudas con ent. de crédito		Oblig.y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)
Debitos y partidas a pagar	2.230.895,44 €	2.291.225,13 €			1.263.477,90 €	1.455.382,76 €	3.494.373,34 €	3.746.607,89 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	2.230.895,44 €	2.291.225,13 €	0,00 €	0,00 €	1.263.477,90 €	1.455.382,76 €	3.494.373,34 €	3.746.607,89 €

d) Pasivos financieros a corto plazo

	CLASES							
	Deudas con ent. de crédito		Oblig.y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)	Ejercicio 2016 (2)	Ejercicio 2017 (1)
Debitos y partidas a pagar	328,58 €	289,57 €			444.272,68 €	193.183,04 €	444.601,26 €	193.472,61 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	328,58 €	289,57 €	0,00 €	0,00 €	444.272,68 €	193.183,04 €	444.601,26 €	193.472,61 €

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales

(2) Ejercicio anterior

d) Préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar

Los préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad tanto al 31 de diciembre de 2017, como al 31 de diciembre de 2016, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios, se adjuntan en los modelo M 9.4 y M 9.5

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero.

f) Activos cedidos y aceptado en garantía

La Sociedad no mantenía al 31 de diciembre de 2017, ni al 31 de diciembre de 2016, activos cedidos o aceptados en garantía.

g) Correcciones por deterioro del valor

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 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:

	2017		2016	
	GASTOS	INGRESOS	GASTOS	INGRESOS
Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	12.755,72 €	0,00 €	1.643,65 €	4.220,75 €
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Activos financieros mantenidos para negociar.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Otros activos financieros a valor razonable.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Activos financieros disponibles para la venta.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	**12.755,72 €**	**0,00 €**	**1.643,65 €**	**4.220,75 €**

Al cierre de los ejercicio 2017 y 2016 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no posee participaciones en empresas encuadradas en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Tanto al 31 de diciembre de 2017 como del 2016 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.

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2016 (1)

	Vencimientos en años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	218.276,61 €	84.491,53 €	150.780,60 €	53.680,75 €	19.461,60 €	493.130,65 €	1.019.821,74 €
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	218.276,61 €	84.491,53 €	150.780,60 €	53.680,75 €	19.461,60 €	493.130,65 €	1.019.821,74 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							0,00 €
Anticipos a proveedores							0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	642.643,86 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	642.643,86 €
Clientes por ventas y prestación de servicios	584.323,87 €						584.323,87 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	58.319,99 €						58.319,99 €
Personal							0,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos							
TOTAL	860.920,47 €	84.491,53 €	150.780,60 €	53.680,75 €	19.461,60 €	493.130,65 €	1.662.465,60 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2017 (1)

	Vencimientos en años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	230.830,54 €	150.780,60 €	46.623,74 €	340.515,64 €	129.083,40 €	1.129.730,64 €	2.027.564,56 €
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	230.830,54 €	150.780,60 €	46.623,74 €	340.515,64 €	129.083,40 €	1.129.730,64 €	2.027.564,56 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							0,00 €
Anticipos a proveedores							0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	949.496,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	949.496,75 €
Clientes por ventas y prestación de servicios	905.496,85 €						905.496,85 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	43.999,90 €						43.999,90 €
Personal							0,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos							
TOTAL	1.180.327,29 €	150.780,60 €	46.623,74 €	340.515,64 €	129.083,40 €	1.129.730,64 €	2.977.061,31 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2016 (1)

	Vencimientos en años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	**149.144,05 €**	**271.962,02 €**	**398.429,44 €**	**2.077.478,17 €**	**103.144,30 €**	**643.359,41 €**	**3.643.517,39 €**
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	328,58 €		230.895,44 €	2.000.000			2.231.224,02 €
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otras pasivos financieros	148.815,47 €	271.962,02 €	167.534,00 €	77.478,17 €	103.144,30 €	643.359,41 €	1.412.293,37 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							**0,00 €**
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €	**0,00 €**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**295.457,21 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**295.457,21 €**
Proveedores							0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	208.639,13 €						208.639,13 €
Personal	86.818,08 €						86.818,08 €
Anticipos de clientes							0,00 €
Deudas con características especiales							
TOTAL	**444.601,26 €**	**271.962,02 €**	**398.429,44 €**	**2.077.478,17 €**	**103.144,30 €**	**643.359,41 €**	**3.938.974,60 €**

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2017 (1)

	Vencimientos en años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	**55.460,99 €**	**589.878,73 €**	**2.192.964,40 €**	**438.585,26 €**	**265.388,50 €**	**259.791,00 €**	**3.802.068,88 €**
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	289,57 €	291.225,13 €	2.000.000,00 €				2.291.514,70 €
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otras pasivos financieros	55.171,42 €	298.653,60 €	192.964,40 €	438.585,26 €	265.388,50 €	259.791,00 €	1.510.554,18 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							**0,00 €**
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €	**0,00 €**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**138.011,62 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**138.011,62 €**
Proveedores							0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	41.793,54 €						41.793,54 €
Personal	96.218,08 €						96.218,08 €
Anticipos de clientes							0,00 €
Deudas con características especiales							
TOTAL	**193.472,61 €**	**589.878,73 €**	**2.192.964,40 €**	**438.585,26 €**	**265.388,50 €**	**259.791,00 €**	**3.940.080,50 €**

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

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 cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad no dispone de líneas de descuento.

La Sociedad tiene concedido un crédito del banco Santander por importe de 4.000.000,00.-€, y vencimiento en el ejercicio 2020, al cierre del ejercicio 2017 hay dispuesto 2.291.225,13.-€.

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, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2017. 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.
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.

El tipo medio de los instrumentos financieros de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

	2017	2016
ACTIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 0,0%	Tipo del 0,53%
PASIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 0,73%	Tipo del 0,85%

9.6) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

Durante el ejercicio 2017 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 2017	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 2017	Saldo al cierre ejercicio 2017
Capital suscrito	6.077.922,00 €				6.077.922,00 €
Prima emisión	3.099.092,80 €				3.099.092,80 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	5.055.077,56 €	761.457,53 €			5.816.535,09 €
Acciones en patrimonio propias	-150.479,48 €				-150.479,48 €
Rdos.negativos ejercicios anter.					
Dividendos	-2.671.885,92 €	3.279.132,72 €	-607.246,80 €	-2.611.161,24 €	-2.611.161,24 €
Perd.y ganancias	4.040.590,25 €	-4.040.590,25 €		4.030.089,25 €	4.030.089,25 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	**16.892.746,26 €**	**0,00 €**	**-607.246,80 €**	**1.418.928,01 €**	**17.704.427,47 €**

El capital social es de 6.077.922,00.-€, formado por 6.077.922 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 5.454 acciones propias por un valor total de 150.479,48.-€.

En el ejercicio 2017 se han repartido dividendos a cuenta conforme a lo indicado en el nota 3 "Aplicación de Resultados".

Durante el ejercicio 2016 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 2016	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 2016	Saldo al cierre ejercicio 2016
Capital suscrito	6.077.922,00 €				6.077.922,00 €
Prima emisión	3.099.092,80 €				3.099.092,80 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	6.048.211,71 €	707.750,34 €	-1.700.884,49 €		5.055.077,56 €
Acciones en patrimonio propias	-150.623,13 €		143,65 €		-150.479,48 €
Rdos.negativos ejercicios anter.					
Dividendos	-2.248.320,00 €	3.037.740,84 €	-789.420,84 €	-2.671.885,92 €	-2.671.885,92 €
Perd.y ganancias	3.745.491,18 €	-3.745.491,18 €		4.040.590,25 €	4.040.590,25 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	**18.014.203,61 €**	**0,00 €**	**-2.490.161,68 €**	**1.368.704,33 €**	**16.892.746,26 €**

El capital social es de 6.077.922,00.-€, formado por 6.077.922 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.

El 14 de marzo de 2016, por una confusión del banco, se ha realizado una venta de 178 acciones que correspondía a un Socio y no a la Sociedad, inmediatamente el día 15 de marzo, el banco procedió a realizar una compra por las mismas acciones. Produciéndose una disminución en reservas por -132,05.-€ y una minoración en el valor de las acciones propias por 143,65.-€.

La Sociedad mantiene 5.454 acciones propias por un total de 150.479,48.-€.

El 2 de noviembre de 2016, se acordó repartir un dividendo a los accionistas con cargo a reservas disponibles por importe de 0,28.-€ por acción, equivalente a un total de 1.700.291.-€.

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 integraran de acuerdo con el régimen general y el tipo general 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%.

El Impuesto de Sociedades es cero.

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

31/12/2017	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	4.030.089,25 €						4.030.089,25 €
	Aumentos	Dismin.	Aumentos	Dismin.	Aumentos	Dismin.	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-4.030.089,25 €					-4.030.089,25 €
Result.contable del ejercicio Ajustado							0,00 €
Impuesto sobre Sociedades							0,00 €
Diferencias permanentes							0,00 €
Diferencias temporales:							
Con origen en el ejercicio	34.710,41 €						34.710,41 €
Con origen en ejerc. Anteriores	305.674,47 €						305.674,47 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.							- €
Base imponible (Rdo.fiscal)							**340.384,88 €**

31/12/2016	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	4.040.590,25						4.040.590,25
	Aumentos	Dismin.	Aumentos	Dismin.	Aumentos	Dismin.	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-4.040.590,25 €					-4.040.590,25 €
Result.contable del ejercicio Ajustado							0,00 €
Impuesto sobre Sociedades							0,00 €
Diferencias permanentes							0,00 €
Diferencias temporales:							
Con origen en el ejercicio	34.710,41 €						34.710,41 €
Con origen en ejerc. Anteriores	305.674,49 €						305.674,49 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.							- €
Base imponible (Rdo.fiscal)							**340.384,90 €**

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%.

La Sociedad se acogió al incentivo fiscal de libertad de amortización para la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio de Magallanes, 3 (inversión

inmobiliaria que afecta a la actividad económica). Dicha inversión, por importe de 7.175.209,47.-€, se acoge a los siguientes períodos de amortización y, por tanto, de reversión del ajuste fiscal al tipo general de gravamen del 25%:

Bien	Importe	% Amortización	Plazo Reversión
Construcciones	5.651.783,02 €	2%	50 Años (Ejercicio 2061)
Climatización	1.174.314,24 €	12%	9 Años (Ejercicio 2020)
Ascensores	255.099,84 €	12%	9 Años (Ejercicio 2020)
Total Inversión	**7.175.209,47 €**		

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

ACTIVO:	- Gtos. amort. plusv. fusión no deducible	-34.710,41 €
PASIVO:	- Plusvalía venta inmueble imputable 2016	18.879,95 €
	- Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	286.794,52 €

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2017 y 2016 han sido los siguientes:

Ejercicio 2017	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Actualización	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	158.366,27 €	8.677,60 €			167.043,87 €
Pasivos Impto. Diferido	1.769.859,38 €		76.418,62 €		1.693.440,76 €

Ejercicio 2016	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Actualización	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	149.688,67 €	8.677,60 €			158.366,27 €
Pasivos Impto. Diferido	1.846.278,00 €		76.418,62 €		1.769.859,38 €

Al 31 de diciembre de 2017 Y 2016, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas tiene el siguiente desglose:

Deudores:	**2017**	**2016**
HP IVA Soportado (criterio de caja)	529,98 €	559,34 €
Activos por impuesto Diferido	167.043,87 €	158.366,27 €
Total Administraciones Públicas Deudoras	**167.573,85 €**	**158.925,61 €**
Acreedores:	**2017**	**2016**
Pasivos por impuestos diferidos	1.693.440,76 €	1.769.859,38 €
Hacienda Pública Acreedora I.V.A.	130.111,12 €	19,83 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.P.F.	18.194,35 €	16.445,01 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.C.	0,00 €	253.829,16 €
Hacienda Pública Acreedora I.S.	26.860,25 €	27.038,47 €
Hacienda Pública Acreedora Otros	0,00 €	0,00 €
Organismo Acreedores de la Seg.Social	10.644,66 €	10.329,41 €
Total Administraciones Públicas Acreedoras	**1.879.251,14 €**	**2.077.521,26 €**

El 31 de mayo de 2016, la agencia Tributaria inició actuaciones de inspección y comprobación, correspondientes a los siguientes impuestos:

Impuesto sobre el valor añadido ejercicio 2012.
Impuesto sobre sociedades ejercicios 2011 y 2012.

Con fecha 4 de mayo de 2017 le fue notificada a la Sociedad el Acuerdo de Liquidación de la Jefatura de Inspección de la Delegación especial de Madrid, por el que se practica liquidación por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2011/2012, por un importe a pagar de 848.297,41.-€ de cuota, más 147.776,23.-€ de intereses de demora, lo que constituye una deuda total de 996.073,64.-€.

Esta Liquidación se debe a la diferencia de interpretación de la inspección referente a la aplicación de la libertad de amortización que la Sociedad realizó en los ejercicios 2011 y 2012, con motivo de la inversión realizada en el edificio de C/ Magallanes 3.

La Sociedad disconforme con los hechos apreciados por la Administración Tributaria, ha interpuesto recurso con fecha 24 de mayo de 2017, mediante reclamación económica administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid.

Con fecha 19 de junio de 2017 la Sociedad ha procedido a abonar la citada liquidación por un importe de 996.073,64.-€. Habiendo contabilizado en la cuenta 265 el citado importe

El TEAR mediante escrito recibido el 21 de junio de 2017, solicitó a la Sociedad que aportase sus alegaciones, así como, pruebas y documentos que considerase convenientes.

La sociedad presentó sus alegaciones y pruebas ante el TEAR, referentes a la Liquidación por el Impuesto de Sociedades, en fecha 17 de julio de 2017, los asesores y la dirección de la Sociedad consideran que se tienen grandes posibilidades de obtener una sentencia favorable en el recurso presentado.

Al 31 de diciembre de 2017 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.- INGRESOS Y GASTOS

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en los modelos de respuesta normalizada M13.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han imputado ingresos o gastos derivados de permutas de bienes no monetarios y servicios.

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 13:"Ingresos y gastos"

M13

NIF A82195058 Denominación social INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

a) Detalle de Pérdidas y Ganancias	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
1. Consumo de mercaderías	8.076,17 €	10.965,32 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	8.076,17 €	10.965,32 €
Nacionales	8.076,17 €	10.965,32 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.302,97 €	1.523,50 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	1.302,97 €	1.523,50 €
Nacionales	1.302,97 €	1.523,50 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales	109.478,44 €	103.620,77 €
a) Seguidad social a cargo de la empresa	107.119,48 €	101.596,53 €
b) Aportaciones planes de pensiones		
c) Otras cargas sociales	2.358,96 €	2.024,24 €
4. Venta de biens y prestación de servisio producidos por permuta de bienes no monetarios o servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	600,00 €	-39.590,93 €
6. Gastos asociados a una restructuración		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotacion		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la restructuración		

Espacio destinado para las firmas de los administradores

La Sociedad ha contabilizado en pérdidas procedentes del inmovilizado material 384.924,09 € correspondientes a la inversión que tenía realizada en el proyecto hotelero de C/ Mallorca 245 de Barcelona al haber denegado el Ayuntamiento la licencia, ver nota 6.

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no tenía provisiones, excepto por lo comentado en el nota 14 y la situación de la inspección explicada en la nota 10, reconocidas en el Balance, por lo que no existen a dichas fechas pasivos contingentes, que puedan afectar al patrimonio de la Sociedad y a los resultados obtenidos en los ejercicios 2017 y 2016.

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 LARGO PLAZO AL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad, salvo lo comentado en el párrafo siguiente, 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.

La Sociedad aprobó con fecha 23 de enero de 2014, un Bono Especial de Permanencia al Gerente, por importe de 300.000 €, para asegurar su continuidad por un periodo mínimo de 5 años. Durante el ejercicio 2017 se ha contabilizado lo devengado por un importe de 60.000,00 €. Ascendiendo el importe total provisionado a dicha fecha a 236.547,95 €, (a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 176.547,95 €). Siendo la fecha de abono acordada el 21 de enero de 2019. Así mismo, el Gerente se obliga a jubilarse como máximo, al cumplir los 68 años.

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante los ejercicios 2017 y 2016 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, en el ejercicio 2017.

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

17.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad no ha clasificado ningún activo no corriente como mantenidos para la venta.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el 31 de diciembre de 2017, fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, hasta la fecha de formulación de estas cuentas no se ha producido hechos que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, ni que sean relevantes para la correcta interpretación de dichas Cuentas Anuales, ni para que su inclusión en éstas muestren adecuadamente la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en relación a 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 2017 la Sociedad ha satisfecho 11.251,90.-€, 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 2017 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 75.000,00.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

Durante el ejercicio 2016 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó en concepto de sueldos y salarios con la cantidad de 75.000,00.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2017 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.

20.- OTRA INFORMACION

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2017 expresado por categorías se adjunta en modelo M.24.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 se recoge en el modelo M24.

21.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias, por categorías de actividades, así como por mercados geográficos se recoge en el modelo adjunto M.25.

22.- 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

La información correspondiente a este epígrafe se presenta en el modelo normalizado M27.

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.

23.- 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 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.

Apartado 24: Otra Información

M.24

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Número medio de personas empleadas en el curso de ejercicio por categorías

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	0,60	0,60
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	5,13	5,00
Total empleo medio	**9,76**	**9,63**

b) Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexos

	Total		Hombres		Mujeres	
	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
Consejeros	0,03	0,03	0,00	0,00	0,03	0,03
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de directores y gerentes	0,60	0,60	0,60	0,60	0,00	0,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,00	4,00	3,00	3,00	1,00	1,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ocupaciones elementales	5,00	5,00	4,00	4,00	1,00	1,00
Total personal al término del ejercicio	**9,63**	**9,63**	**7,60**	**7,60**	**2,03**	**2,03**

c) Honorarios del auditor en el ejercicio

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2017
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	10.000,00 €	10.140,00 €
Honorarios cargados por otros servicios de verificación	4.000,00 €	4.056,00 €
Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		

(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales
(2) Ejercicio anterior

MEMORIA NORMAL

MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 25 "Información segmentada"

NIF **A82195058** Denominación social **INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.**

a) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades

Denominación de la actividad	Código CNAE	2016 Importe neto de la cifra de negocios	2017 Importe neto de la cifra de negocios
1. ARRENDAMIENTOS URBANOS	6820	7.663.831,32 €	8.377.386,58 €
2. EXPLOTACION FINCA RUSTICA		0,00 €	0,00 €
3. RESTANTES ACTIVIDADES		17.829,11 €	17.829,11 €
	TOTAL	**7.681.660,43 €**	**8.395.215,69 €**

b) Cifra de negocios por mercados geográficos: Descripción del Mercado geográfico	2016 Importe neto de la cifra de negocios	2017 Importe neto de la cifra de negocios
Nacional, total:		
1. Cataluña	236.431,97 €	245.382,47 €
2. Madrid	7.410.411,85 €	8.107.310,11 €
3. Toledo	16.987,50 €	24.694,00 €
TOTAL	**7.663.831,32 €**	**8.377.386,58 €**
Resto Unión Europea, total:		
Resto del mundo, total:		

Espacio destinado para las firmas de los administradores

MEMORIA NORMAL - MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA

M27

Apartado 27: "Información sobre el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio (1)"

NIF A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Información sobre el período medio de pago a proveedores durante el ejercico

		Ejercicio 2017 (2)	Ejercicio 2016 (3)
		Días (4)	Días (4)
Período medio de pago a proveedores	94705	20	13
Ratio de las operaciones pagadas	94706	20	13
Ratio de las operaciones pendientes de pago	94707	17	15
		Importe (euros)	Importe (euros)
Pagos realizados	94708	2.481.541,24 €	5.560.009,53 €
Pagos pendientes	94710	41.161,54 €	208.007,13 €

(1) Disposición adiciona tercera. "Deber de información" de la ley 15/2010, de 5 de julio. En el primer ejercicio de aplicación de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, no se presentará información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en la que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

(3) Ejercicio anterior

(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

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 ES0105120002, 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 2017 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 3.782.634,06.-€.

La sociedad disponía a 31 de diciembre de 2016 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 3.782.634,06.-€.

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 2017 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 3.476.330,08.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 1.930.004,59.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2016 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 2.714.872,55.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 1.168.547,06.-€ 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 establecido en esta Ley.

En fecha 6 de julio de 2017 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2017, por importe de 1.153.768,92 € el cual se abonó el 12 de julio de 2017 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 23 de noviembre de 2017 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2017, por importe de 1.457.392,32.-€ el cual se abonó el 30 de noviembre de 2017 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 7 de julio de 2016 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2016, por importe de 1.335.942,96 € el cual se abonó el 18 de julio de 2016 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 24 de noviembre de 2016 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2016, por importe de 1.335.942,96 € el cual se abonó el 1 de diciembre de 2016 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 24 de abril de 2017 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2016, por importe de 607.246,80.-€ el cual se abonó el 4 de mayo de 2017 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La Sociedad no realizó en el ejercicio 2017 distribución de dividendos con cargo a reservas.

En fecha 2 de noviembre de 2016 se aprobó distribuir un dividendo con cargo a reservas de libre disposición, por importe de 1.700.291,04.-€ el cual se abonó el 7 de noviembre de 2016. Las reservas proceden de los ejercicios 2012 y 2013 por un importe de 422.971,30.-€ y 1.277.319,74.-€ respectivamente, dichas rentas han estado gravadas al tipo general.

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. Edifico 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/ 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.

Barcelona

C/ Mallorca, 245. Edificio completo excepto 1ª Planta. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

Rambla de Cataluña, 91-93. Plantas 2ª,3ª y 4ª.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.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad no ha dispuesto de reservas de este tipo.

ESTAS CUENTAS HAN SIDO FORMULADAS POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 22 DE MARZO DE 2018.

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
En calidad de Consejera

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
En calidad de Vicepresidenta

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA
En calidad de Vicepresidenta

Dª. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejera

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO
En calidad de Consejero

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ –ACEBO
En calidad de Consejero

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Presidenta

D. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejera

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
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 2017 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 2017 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:
   - 225.519,57.-€. en Tesorería.

2) El patrimonio neto es el siguiente:
   - 23.046.492,53.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
   - 5.313.221,23.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
   - 17.733.271,30.-€. en Patrimonio Neto

3) Los Fondos Propios son los siguientes:
   - 6.077.922,00.- €. en Capital Social.
   - 3.099.092,80.- €. en Prima de Emisión.
   - 1.442.429,05.- €. en Reservas Legal.
   - 2.340.205,01.- €. en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
   - 3.476.330,08.- €. En Reservas Voluntarias SOCIMI.
   - -150.479,48.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
   - 1.447.771,84.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de mayo de 2017.

b) Además, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de la línea de crédito

concedida por el Banco Santander a la Sociedad que a la fecha 31 de mayo de 2017 era la siguiente:

- 4.000.000,00.- €. Línea de crédito concedida por el Banco Santander.
- -1.218.936,70.- €. Saldo dispuesto de la línea de crédito.
- 2.781.063,30.- €. Saldo disponible en la línea de crédito concedida en Banco Santander.

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:

- 1.447.771,84.- €.Resultado obtenido a 31 de mayo de 2017.
- 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 1.447.771,84.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 1.153.768,92.-€, a razón de 0,19 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

El Patrimonio neto después de la distribución es el siguiente:

- 17.733.271,30.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 1.153.768,92.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 16.579.502,38.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de mayo de 2017 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 1.153.768,92.-€, a razón de 0,19.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 12 de julio de 2017, 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 6 DE JULIO DE 2017.

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

Dª MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Dª VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/05/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		22.090.477,69
I. Inmovilizado intangible		
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		
6. Investigación		
7. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material		2.171.582,73
1. Terrenos y construcciones		85.244,60
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.665.781,16
3. Inmovilizado en curso y anticipos		420.556,97
III. Inversiones inmobiliarias		18.730.043,74
1. Terrenos		
2. Construcciones		18.730.043,74
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.026.869,28
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		1.026.869,28
6. Otros inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		161.981,94
VII. Deudores comerciales no corrientes		
***B) ACTIVO CORRIENTE**		956.014,84
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Existencias		
1. Comerciales		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		
3. Productos en curso		
a) De ciclo largo de producción		
b) De ciclo corto de producción		
4. Productos terminados		
a) De ciclo largo de producción		
b) De ciclo corto de producción		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		697.260,36
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		648.873,00
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		648.873,00
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		47.838,25
4. Personal		

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/05/2017
Imprimir Saldo

Fecha: 28-06-2017
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 Pág.: 2

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		549,11
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
*V. Inversiones financieras a corto plazo		6.640,00
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		6.640,00
6. Otras inversiones		
VI. Periodificaciones a corto plazo		26.594,91
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		225.519,57
1. Tesorería		225.519,57
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL GENERAL		23.046.492,53

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/05/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		16.285.499,46
A-1) Fondos propios		16.285.499,46
I. Capital		6.077.922,00
1. Capital escriturado		6.077.922,00
2. Capital no exigido		
II. Prima de emisión		3.099.092,80
III. Reservas		7.258.964,14
1. Legal y estatutarias		1.442.429,05
2. Otras reservas		5.816.535,09
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias		-150.479,48
V. Resultados de ejercicios anteriores		
1. Remanente		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio		
VIII. Dividendo a cuenta		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		
A-2) Ajustes por cambios de valor		
I. Activos financieros disponibles para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		
IV. Diferencias de conversión		
V. Otros		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
B) PASIVO NO CORRIENTE		4.513.247,54
I. Provisiones a largo plazo		201.369,87
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		201.369,87
2. Actuaciones medioambientales		
3. Provisiones por reestructuración		
4. Otras provisiones		
*II. Deudas a largo plazo		2.573.646,58
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		1.218.936,70
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		1.354.709,88
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		1.738.231,09
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		799.973,69
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
III. Deudas a corto plazo		7.535,39
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		1.611,40
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		5.923,99
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		732.736,03

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/05/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		87.001,40
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		61.439,57
5. Pasivos por impuesto corriente		47.983,04
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		536.312,02
7. Anticipos de clientes		
VI. Periodificaciones a corto plazo		59.702,27
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		21.598.720,69
RESULTADOS (GANANCIAS)		1.447.771,84

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/05/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		3.087.634,28
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		3.087.634,28
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-108.423,06
a) Consumo de mercaderías		-1.596,11
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-563,73
c) Trabajos realizados por otras empresas		-106.263,22
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		
Ingresos por arrendamientos (sólo Sociedades)		
Resto (sólo Sociedades)		
6. Gastos de personal		-336.942,05
a) Sueldos, salarios y asimilados		-291.687,49
b) Cargas sociales		-45.254,56
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-850.490,29
a) Servicios exteriores		-520.843,38
b) Tributos		-323.636,79
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.010,12
8. Amortización del inmovilizado		-339.256,52
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Exceso de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
13. Otros resultados		
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.452.522,36
14. Ingresos financieros		
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		
c) Imputación de subvenciones, donaciones ylegados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		-4.750,52
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		-4.750,52
c) Por actualización de provisiones		
16. Variación de valor razonables en instrumentos financieros		
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
a) Deterioros y pérdidas		

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/05/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, empresas del grupo y asocleadas a lp (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
Beneficios, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Beneficios, otras empresas (sólo Sociedades)		
Pérdidas, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Pérdidas, otras empresas (sólo Sociedades)		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero (Solo 2009)		
a) Incorporación al activo de gastos financieros (Solo 2009)		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores (Solo 2009)		
c) Resto de ingresos y gastos (Solo 2009)		
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-4.750,52
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.447.771,84
20. Impuestos sobre beneficios		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.447.771,84
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.447.771,84

Madrid, 28 de junio de 2017

Dª María Barroso Fernández de Araoz
Presidenta de la Comisión de Auditoria y Supervisión de Riesgos
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
C/ San Bernardo 123
28015 MADRID

Estimada Dª María Barroso:

He revisado el informe que han elaborado los administradores de Inversiones Doalca Socimi, S.A., y que presentarán para su aprobación el día 6 de julio de 2017, acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un primer dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2017, y le informo que estoy de acuerdo con el contenido del mismo pues, en mi opinión, cumple los requisitos exigidos 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.

Atentamente,

Fo.: Luis Angel Pérez González
Auditor Censor Jurado de Cuentas

CEDACEROS, 11- 6° B 28014 MADRID TEL. 914294429 FAX 914298021
LAPEREZ@COEFISAASESORES.COM

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 2017 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 2017 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:

- 212.337,01.-€. en Tesorería.

2) El patrimonio neto es el siguiente:

- 24.073.641.18.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 5.636.623,41.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 18.437.017,77.-€. en Patrimonio Neto

3) Los Fondos Propios son los siguientes:

- 6.077.922,00.- €. en Capital Social.
- 3.099.092,80.- €. en Prima de Emisión.
- 1.442.429,05.- €. en Reservas Legal.
- 2.340.205,01.- € en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
- 3.476.330,08.- € en Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -150.479,48.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- -1.153.768,92.-€ en Dividendo a cuenta satisfecho el 12 de julio de 2017.

- 3.305.287,23.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de octubre de 2017.

b) Además, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de la línea de crédito concedida por el Banco Santander a la Sociedad que a la fecha 31 de octubre de 2017 era la siguiente:

- 4.000.000,00.- €. Línea de crédito concedida por el Banco Santander.
- -1.511.653,40.- €. Saldo dispuesto de la línea de crédito.
- 2.488.346,60.- €. Saldo disponible en la línea de crédito concedida en Banco Santander.

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 2017, con fecha 12 de julio de 2017, por un importe de 1.153.768,92.- € a razón de 0,19 € por acción.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

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

- 3.305.287,23.-€.Resultado obtenido a 31 de octubre de 2017.
- 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 3.305.287,23.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 1.457.392,32.-€, a razón de 0,24 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

- 18.437.017,77.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 1.457.392,32.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 16.979.625,45.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de octubre de 2017 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 1.457.392,32 a razón de 0,24.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 30 de noviembre de 2017, 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 23 DE NOVIEMBRE DE 2017.

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

Dª MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Dª VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Balance de situación Oficial Pymes

Del diseño BALOFIPYMES
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/10/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

Fecha: 10-11-2017
Pág.: 1

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		22.068.435,61
I. Inmovilizado intangible		2.220.131,82
II. Inmovilizado material		18.653.952,46
III. Inversiones inmobiliarias		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		1.028.753,72
V. Inversiones financieras a largo plazo		165.597,61
VI. Activos por Impuesto diferido		
VII. Deudores comerciales no corrientes		2.005.205,57
B) ACTIVO CORRIENTE		
I. Existencias		1.754.522,51
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		702.188,34
1. Clientes por ventas y Prestaciones de servicios		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		702.188,34
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		1.052.334,17
3. Otros deudores		
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		6.656,94
IV. Inversiones financieras a corto plazo		31.689,11
V. Periodificaciones a corto plazo		212.337,01
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL GENERAL		24.073.641,18

Balance de situación Oficial Pymes

Del diseño BALOFIPYMES
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/10/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		15.131.730,54
A-1) Fondos propios		15.131.730,54
I. Capital		6.077.922,00
1. Capital escriturado		6.077.922,00
2. Capital no exigido		
II. Prima de emisión		3.099.092,80
III. Reservas		7.258.964,14
1. Reserva de capitalización		
2. Otras reservas		7.258.964,14
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias		-150.479,48
V. Resultados de ejercicios anteriores		
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio		-1.153.768,92
VIII. Dividendo a cuenta		
A-2) Ajustes en patrimonio neto		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
B) PASIVO NO CORRIENTE		4.892.349,39
I. Provisiones a largo plazo		226.520,56
II. Deudas a largo plazo		2.959.618,89
1. Deudas con entidades de crédito		1.511.653,40
2. Acreedores por arrendamiento financiero.		
3. Otras deudas a largo plazo		1.447.965,49
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		1.706.209,94
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		744.274,02
I. Provisiones a corto plazo		
II. Deudas a corto plazo		39.313,03
1. Deudas con entidades de crédito		1.075,04
2. Acreedores por arrendamiento financiero		
3. Otras deudas a corto plazo		38.237,99
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		645.258,72
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Otros acreedores		645.258,72
V. Periodificaciones a corto plazo		59.702,27
VI. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		20.768.353,95
RESULTADOS (GANANCIAS)		3.305.287,23

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/10/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

Fecha: 10-11-2017
Pág.: 1

	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		6.659.755,82
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		6.659.755,82
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-199.000,17
a) Consumo de mercaderías		-4.636,07
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-1.115,15
c) Trabajos realizados por otras empresas		-193.248,95
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación		856,70
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		856,70
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		
Ingresos por arrendamientos (sólo Sociedades)		
Resto (sólo Sociedades)		
6. Gastos de personal		-659.259,20
a) Sueldos, salarios y asimilados		-568.481,36
b) Cargas sociales		-90.777,84
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-1.794.270,24
a) Servicios exteriores		-1.146.206,85
b) Tributos		-641.872,97
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.190,42
8. Amortización del inmovilizado		-691.510,56
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Exceso de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
13. Otros resultados		-600,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.315.972,35
***14. Ingresos financieros**		
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		
c) Imputación de subvenciones, donaciones ylegados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		-10.685,12
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		-10.685,12
c) Por actualización de provisiones		
16. Variación de valor razonables en instrumentos financieros		
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
a) Deterioros y pérdidas		

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA
Desde el día 01/01/2017 hasta el día 31/10/2017
Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2017 (EUR)
Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, empresas del grupo y asocieadas a lp (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
Beneficios, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Beneficios, otras empresas (sólo Sociedades)		
Pérdidas, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Pérdidas, otras empresas (sólo Sociedades)		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero (Solo 2009)		
a) Incorporación al activo de gastos financieros (Solo 2009)		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores (Solo 2009)		
c) Resto de ingresos y gastos (Solo 2009)		
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-10.685,12
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.305.287,23
20. Impuestos sobre beneficios		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.305.287,23
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		3.305.287,23

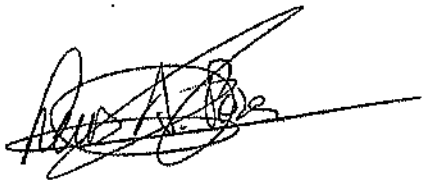
Madrid, 15 de noviembre de 2017

Dª María Barroso Fernández de Araoz
Presidenta de la Comisión de Auditoria y Supervisión de Riesgos
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
C/ San Bernardo 123
28015 MADRID

Estimada Dª María Barroso:

He revisado el informe que han elaborado los administradores de Inversiones Doalca Socimi, S.A., y que presentarán para su aprobación el día 23 de noviembre de 2017, acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un segundo dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2017, y le informo que estoy de acuerdo con el contenido del mismo pues, en mi opinión, cumple los requisitos exigidos 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.

Atentamente,



Fo.: Luis Angel Pérez González
Auditor Censor Jurado de Cuentas

CEDACEROS, 11- 6° B 28014 MADRID TEL. 914294429 FAX 914298021
LAPEREZ@COEFISAASESORES.COM

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017.

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 ("**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.

2. Inmuebles

Al final del ejercicio, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 1,33%, 431.- m2, al final del ejercicio pasado había un desalquiler de 2.953 m^2 un 9,14%. Se ha mejorado la ocupación principalmente en C/ Magallanes de Madrid al alquilarse 1.093 m^2, C/ Príncipe de Vergara de Madrid al alquilarse 608 m^2, y C/ Velázquez de Madrid 375 m^2. En estas cifras no se tiene en cuenta la desocupación generada por el inmueble que la Sociedad tiene en C/ Mallorca, 245 de Barcelona, considerando este inmueble como desocupado, la desocupación al final del año sería de 2.301 m^2 7,1% Durante el ejercicio 2017 se han firmado contratos por 3.486 m^2.

La tasa de desocupación a finales de 2017, según la consultora Savills-Aguirre Newman, ha descendido en Madrid al 10,3%, (11,4% a final del 2016). La disponibilidad en el Distrito de Negocios, asciende al 10,8% (10,4% final de 2016). En Barcelona, la tasa de desocupación se ha situado, en un 7,5%, y en el Distrito de Negocios baja hasta un 1,5%.

Respecto al proyecto de hotel en C/ Mallorca 245 de Barcelona, con fecha 4 de septiembre de ese año se recibió la denegación de la correspondiente licencia por parte del Ayuntamiento de Barcelona; esta denegación se fundamenta en la aplicación del PEUAT. En consecuencia se ha llevado al resultado del ejercicio 2017, un gasto de 384.924,09 € por proyecto fallido.

Ante la situación creada por la denegación de la licencia anteriormente señalada, el Consejo de Administración de la Sociedad ha analizado las posibles alternativas que pueden llevarse a cabo en el inmueble. Entre otras

alternativas posibles, el Consejo de Administración está estudiando la posibilidad de cambiar el uso del edificio, por lo que con fecha 27 de noviembre de 2017 facultó al Gerente de la Sociedad para contratar al equipo de arquitectura Internarional Hospitality Projects, S.L., al objeto de estudiar la posibilidad de obtener licencia para cambiar su uso y solicitar licencia para convertirlo en viviendas.

3. Tesorería.

La Sociedad dispone de una línea de crédito, con el Banco Santander, por importe de 4,0 MM € con vencimiento en el año 2020. A cierre del ejercicio se ha dispuesto por un importe de 2.3 MM €. Además la Sociedad cuenta con una liquidez por importe de 0,3 MM€.

Con fecha 4 de mayo de 2017 le fue notificada a la Sociedad el Acuerdo de Liquidación de la Jefatura de Inspección de la Delegación especial de Madrid, por el que se practica liquidación por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2011/2012, por un importe a pagar de 848.297,41.-€ de cuota, más 147.776,23.-€ de intereses de demora, lo que constituye una deuda total de 996.073,64.-€.

Con fecha 19 de junio de 2017 la Sociedad ha procedido a abonar la citada liquidación por un importe de 996.073,64.-€.

4. Resultados del ejercicio 2017 comparado con el ejercicio 2016

Resultados de Inversiones Doalca Socimi, S.A. a 31 de diciembre de 2016 y 2017

Euros	31/12/2016	31/12/2017	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	7.681.660,43 €	8.395.215,69 €	9,3%
Aprovisionamientos	-253.616,46 €	-231.904,11 €	-8,6%
Otros ingresos de explotación	1.691,20 €	856,70 €	-49,3%
Gastos de Personal	-792.042,44 €	-812.910,99 €	2,6%
Otros gastos de explotación	-1.983.734,71 €	-2.088.711,39 €	5,3%
Amortización del inmovilizado	-655.535,80 €	-834.176,84 €	27,3%
Deterioro y rdo por enaj. del inmovilizado	0,00 €	-384.924,09 €	100,0%
Otros resultados	39.590,93 €	-600,00 €	-101,5%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**4.038.013,15 €**	**4.042.844,97 €**	**0,1%**
Resultado financiero	2.577,10 €	-12.755,72 €	-595,0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**4.040.590,25 €**	**4.030.089,25 €**	**-0,3%**
Impuesto sobre beneficios	0,00 €	0,00 €	
RESULTADO DEL EJERCICIO	**4.040.590,25 €**	**4.030.089,25 €**	**-0,3%**

a) Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos registrados han aumentado un 9,3% en comparación con el ejercicio 2016. Este aumento se debe a la entrada en vigor de contratos firmados a partir del segundo trimestre de 2016, en Pº Castellana 53 y haber facturado todo el año el Hotel de C/ Montera 10-12 de Madrid, y minorado por el descenso en C/ Magallanes 1 y C/ Velázquez 50.

b) Aprovisionamiento

En el ejercicio 2017, se ha producido una disminución de un 8,6 % principalmente al reducirse la subcontratación de personal en el edificio de Principe de Vergara.

c) Gasto de personal

A 31 de diciembre de 2017, el aumento de los gastos de personal de un 2,6% respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a la actualización de los salarios y bonos del personal

d) Otros Gastos de Explotación

A 31 de diciembre de 2017, el aumento de otros gastos de explotación de un 5,3% respecto del ejercicio anterior, se debe principalmente al incremento del IBI y la remodelación de la fachada del edificio de Paseo de Castellana 53.

e) Amortización de Inmovilizado

Se ha producido un aumento del 27,3% con respecto al ejercicio 2016 por la entrada en funcionamiento del hotel de la C/ Montera 10-12, y la inversión realizada en las oficinas de Velázquez 50.

f) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

El importe que figura en el 2017 corresponde a la inversión que la Sociedad tenía en el proyecto de Hotel en la C/ Mallorca 245. Que al haber sido denegado por parte del Ayuntamiento de Borcelana la correspondiente licencia, la Sociedad ha procedido a dar de baja dicha inversión contra la cuenta de resultados del ejercicio.

g) Otros resultados

La disminución en el ejercicio 2017, es debido a que en el 2016 se recibieron indemnizaciones por siniestros producidos en el ejercicio, y el cobro del ICIO

de la obra de Magallanes, 3, por el contencioso que tenía la Comunidad de Propietarios de este edificio con el Ayuntamiento de Madrid.

h) El Resultado de explotación

A 31 de diciembre de 2017, han permanecido prácticamente igual que el ejercicio 2016, aumentando un 0,1%.

i) Resultado Financiero

A 31 de diciembre de 2017 el resultado financiero disminuyó respecto al ejercicio anterior, como consecuencia de la no renovación de los depósitos a su vencimiento, y al aumento de los gastos financieros al utilizar todo el ejercicio la póliza de crédito que la Sociedad mantiene con el Banco Santander.

j) Resultado después de impuestos

El resultado después de impuestos coincide con el resultado antes de impuestos al no haberse incurrido en gasto por impuesto de sociedades fruto de la condición de SOCIMI que posee la Sociedad

5. Hechos posteriores al cierre

Desde el 31 de diciembre de 2017, fecha de cierre de las presentes cuentas anuales, hasta la fecha de formulación de estas cuentas no se ha producido hechos que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, ni que sean relevantes para la correcta interpretación de dichas Cuentas Anuales, ni para que su inclusión en éstas muestren adecuadamente la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

6. Información I+D+i

No se han producido gastos de I+D

7. Adquisición y enajenación de acciones propias

La sociedad tiene en autocartera 5.454 acciones, no habiéndose efectuado ninguna operación de compra venta en el ejercicio 2017.

8. Periodo medio de pago

La sociedad tiene un periodo medio de pago a proveedores comerciales de 20 días.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 22 DE MARZO DE 2018.

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

Dª. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ ACEBO

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ–ACEBO

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Dª. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

DOALCA

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 22 de marzo de 2018, 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 2017 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 95 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	5
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2
Estado de Cambios en el Patrimonio neto	6
Estado de Flujos de Efectivo	3
Información Medioambiental	1
Información acciones propias	2
Memoria	53
Informes Administradores Dividendos a cuenta	18
Informe de Gestión	5

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

Inscrita Registro Mercantil de Madrid Tomo 13944, Sección 8, Hoja M-228424, Folio 60, Inscripción 44, C.I.F. A82195058.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
C/ San Bernardo, 123
28015 MADRID
T 91.445.34.62 · 91.445.30.10
inversiones@doalca.com

www.doalca.com

DOALCA

miembros que al día de hoy componen el Consejo de Administración han firmado la presente Hoja de Firmas.

Expido la presente Certificación en Madrid a 22 de marzo de 2018, 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. María Barroso Fernández de Araoz

D. Alfonso Guilarte Gutiérrez.

Inscrita Registro Mercantil de Madrid Tomo 13944, Sección 8, Hoja M-228424, Folio 60, Inscripción 44, C.I.F. A82195058.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
C/ San Bernardo, 123
28015 MADRID
T 91.445.34.62 · 91.445.30.10
inversiones@doalca.com

www.doalca.com

DOALCA

HOJA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES DE INVERSIONES DOALCA SOCIMI S.A. CERRADAS A 31-12-2017.

NOMBRE Y FIRMAS DE LOS CONSEJEROS

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Consejera

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Vicepresidenta

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO DUQUE DE ESTRADA

Vicepresidenta

Dª. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Consejera

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

Consejero

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

Consejero

Inscrita Registro Mercantil de Madrid Tomo 13944, Sección 8, Hoja M-228424, Folio 60, Inscripción 44, C.I.F. A82195058.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
C/ San Bernardo, 123
28015 MADRID
T 91.445.34.62 · 91.445.30.10
inversiones@doalca.com

www.doalca.com

DOALCA

Dª VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Consejera

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Presidenta

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Consejero.

Inscrita Registro Mercantil de Madrid Tomo 13944, Sección 8, Hoja M-228424, Folio 60, inscripción 44, C.I.F. A82195058.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
C/ San Bernardo, 123
28015 MADRID
T 91.445.34.62 · 91.445.30.10
inversiones@doalca.com

www.doalca.com

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. Dolores Fernández de Araoz y Marañón – Vocal.
- Dña. Carmen Fernández de Araoz y Marañón – Vicepresidenta.
- Dña. Isabel Gómez Acebo Duque de Estrada – Vicepresidenta.
- D. Alejandro Fernández de Araoz Gómez Acebo – Vicesecretario Consejero.
- Dª María Paz Barroso Fernández de Araoz – Vocal.
- D. Carlos Fernández de Araoz Gómez Acebo – Vocal.
- Dª. María Dolores Barroso Fernández de Araoz – Presidenta.
- Dª Victoria Urquijo Fernández de Araoz – Vocal.
- D. Pedro Urquijo Fernández de Araoz – Vocal.
- D. Alfonso Guilarte Gutiérrez – Secretario no consejero.

Inversiones Doalca Socimi, S.A. cuenta con 4 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 encomendad a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos.

Dichos controles puedes 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 MAB.

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 MAB, 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 MAB (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 MAB 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 MAB). 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.