



Madrid, 26 de marzo de 2021

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

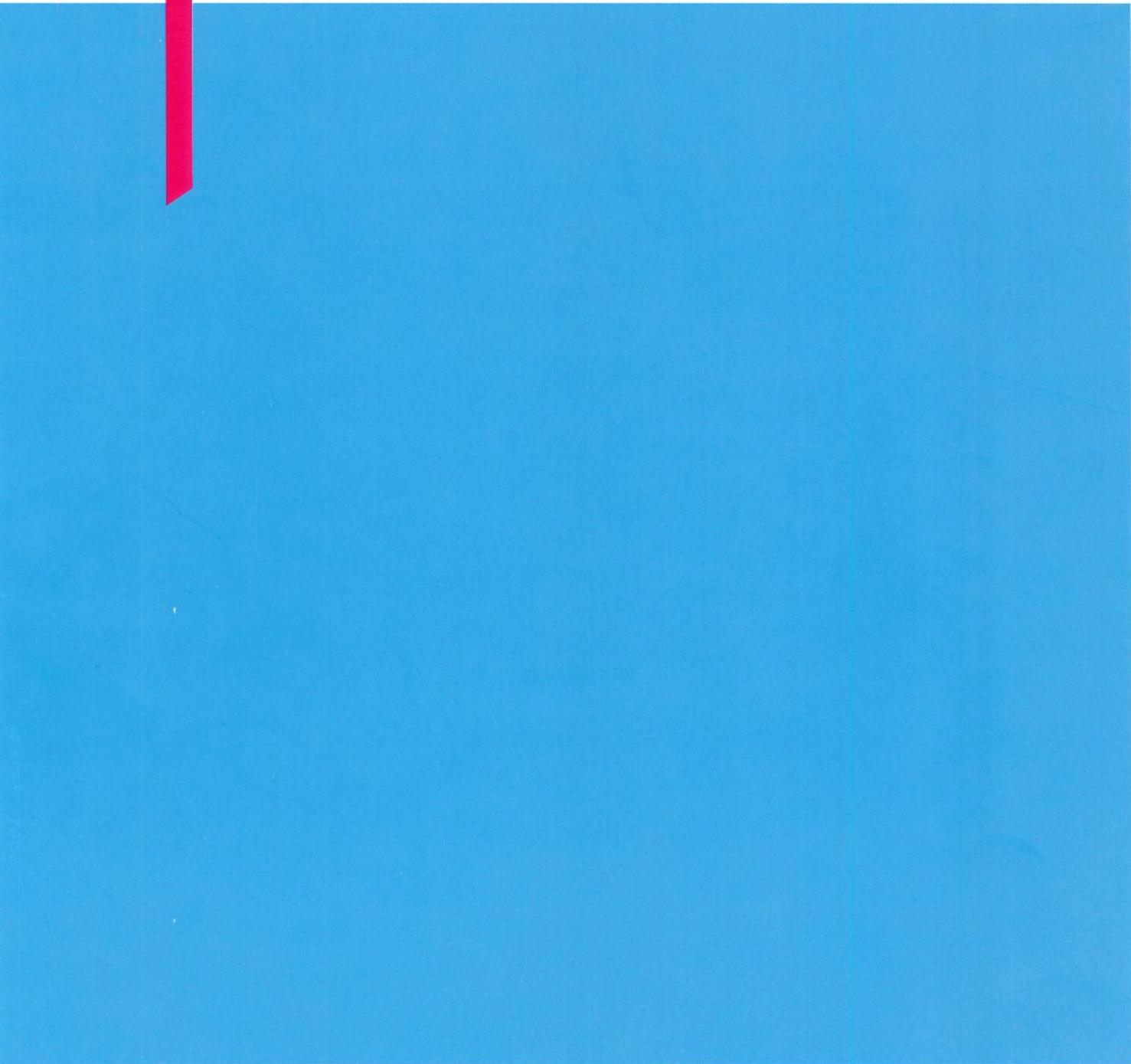
INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 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, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde la publicación de su resumen mediante hecho relevante el pasado 25 de marzo de 2020.

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

D^a. 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 2020 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 2020 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 2020:

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019
Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019
Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019
Memoria del ejercicio 2020

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.** (la Sociedad); que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, 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 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría**Respuesta de auditoría**

Ingresos por alquileres

Tal y como se indica en las notas 1 y 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 la realización de estimaciones por parte de la Dirección, en función de las características concretas de los contratos de arrendamiento y, en su caso, acuerdos posteriores alcanzados con los clientes, en aspectos tales como carencias, incentivos o vigencia de los contratos.

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.
- 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 el correcto registro de las carencias, aplazamientos y ayudas acordadas con los arrendatarios.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con los ingresos por alquileres.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

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

26 de marzo de 2021



BDO AUDITORES, S.L.P

2021 Núm. 01/21/06854

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



DOALCA

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

**CUENTAS ANUALES
EJERCICIO 2020**

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: 01011 X SL: 01012

NIF: 01010 A82195058 Otras: 01013

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:	<input type="checkbox"/> 01041		<input type="checkbox"/> 01040	
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="checkbox"/> 01061		<input type="checkbox"/> 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 2020 (2)		EJERCICIO 2019 (3)	
FIJO (4):	<input type="checkbox"/> 04001	9,03	<input type="checkbox"/> 04001	9,72
NO FIJO (5):	<input type="checkbox"/> 04002		<input type="checkbox"/> 04002	

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

<input type="checkbox"/> 04010		
--------------------------------	--	--

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

	EJERCICIO 2020 (2)		EJERCICIO 2019 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="checkbox"/> 04120	6	<input type="checkbox"/> 04121	3,03
NO FIJO:	<input type="checkbox"/> 04122		<input type="checkbox"/> 04123	

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2020 (2)				EJERCICIO 2019 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="checkbox"/> 01102	2020	1	1	2019	1	1	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="checkbox"/> 01101	2020	12	31	2019	12	31	
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="checkbox"/> 01901							
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="checkbox"/> 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):

$$n.º \text{ de personas contratadas} \times \frac{n.º \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$$

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

NIF: A82195058 DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. _____ _____	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1): Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 30px; text-align: center;">09001</td><td style="width: 30px; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table> Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 30px; text-align: center;">09002</td><td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table> Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="width: 30px; text-align: center;">09003</td><td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (2)	EJERCICIO 2019 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	32.114.204,69	33.628.298,45
I. Inmovilizado intangible	11100	3.163,64	5.093,65
1. Desarrollo	11110		
2. Concesiones	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130		
4. Fondo de comercio	11140		
5. Aplicaciones informáticas	11150	3.163,64	5.093,65
6. Investigación	11160		
7. Propiedad intelectual	11180		
8. Otro inmovilizado intangible	11170		
II. Inmovilizado material	11200	1.876.694,75	1.990.922,49
1. Terrenos y construcciones	11210	66.949,86	72.051,18
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220	1.809.744,89	1.857.403,17
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230		61.468,14
III. Inversiones inmobiliarias	11300	28.743.563,71	29.185.642,73
1. Terrenos	11310	9.622.684,99	9.652.797,00
2. Construcciones	11320	19.120.898,72	19.532.845,73
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	1.297.705,92	2.262.240,51
1. Instrumentos de patrimonio	11510		
2. Créditos a terceros	11520		
3. Valores representativos de deuda	11530		
4. Derivados	11540		
5. Otros activos financieros	11550	1.297.705,92	2.262.240,51
6. Otras inversiones	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600	193.076,67	184.399,07
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.

NIF:	A82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	3.740.139,10	3.725.546,71
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100	1.539.425,08	1.296.407,57
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 producción	12231		
b) De ciclo corto de producción	12232		
4. Productos terminados	12240		
a) De ciclo largo de producción	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	1.295.511,73	1.268.791,08
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310	1.266.302,15	940.935,26
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312	1.266.302,15	940.935,26
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320		
3. Deudores varios	12330	28.603,69	327.313,60
4. Personal	12340		
5. Activos por impuesto corriente	12350		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360	605,89	542,22
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.

NIF:	A82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		Espacio destinado para las firmas de los administradores
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.		

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	2.751,79	6.936,94
1. Instrumentos de patrimonio	12510		
2. Créditos a empresas	12520	-4.185,15	
3. Valores representativos de deuda	12530		
4. Derivados	12540		
5. Otros activos financieros	12550		
6. Otras inversiones	12560	6.936,94	6.936,94
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600	118.088,38	128.049,69
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	784.362,12	1.025.361,43
1. Tesorería	12710	784.362,12	1.025.361,43
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720		
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	35.854.343,79	37.353.845,16

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

NIF: A82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		20.275.913,01	19.269.007,81
A-1) Fondos propios	21000		15.129.010,60	19.269.007,81
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		10.019.217,24	9.077.385,09
1. Legal y estatutarias	21310		1.442.429,05	1.442.429,05
2. Otras reservas	21320		8.576.788,19	7.634.956,04
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		5.146.902,41	5.203.278,72
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		-3.916.741,96	-4.038.191,32
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		12.912.129,42	15.588.709,80
I. Provisiones a largo plazo	31100			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140			
II. Deudas a largo plazo	31200		12.273.807,61	14.029.462,68
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220		10.501.014,30	12.256.580,58

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

(2) Ejercicio anterior.

NIF: A82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250		1.772.793,31	1.772.882,10
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		638.321,81	1.559.247,12
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		2.666.301,36	2.496.127,55
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		1.887.382,47	1.757.023,61
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320		1.758.193,27	1.743.419,42
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350		129.189,20	13.604,19
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		778.918,89	739.103,94
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		104.914,25	52.384,44
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540		118.394,04	78.176,36
5. Pasivos por impuesto corriente	32550		84,41	18.965,97
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560		555.526,19	589.577,17
7. Anticipos de clientes	32570			
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		35.854.343,79	37.353.845,16
(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

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
(DEBE) / HABER				
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		9.306.012,53	9.025.985,04
a) Ventas	40110			
b) Prestaciones de servicios	40120		9.306.012,53	9.025.985,04
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades <i>holding</i>	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		-251.507,34	-355.960,51
a) Consumo de mercaderías	40410		-9.513,46	-16.719,81
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420		-957,27	-1950,18
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430		-241.036,61	-337.290,52
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510			
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520			
6. Gastos de personal	40600		-731.954,32	-676.720,76
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-621.270,08	-572.585,22
b) Cargas sociales	40620		-110.684,24	-104.135,54
c) Provisiones	40630			
7. Otros gastos de explotación	40700		-2.086.365,03	-1.994.439,47
a) Servicios exteriores	40710		-1.216.608,32	-1.176.220,62
b) Tributos	40720		-863.566,29	-807.028,43
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730			
d) Otros gastos de gestión corriente	40740		-6.190,42	-11.190,42
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
8. Amortización del inmovilizado	40800		-917.546,34	-802.390,47
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			
a) Deterioro y pérdidas	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120			
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades <i>holding</i>	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	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
13. Otros resultados	41300	9.185,17	7.289,51
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100	5.327.824,67	5.203.763,34
14. Ingresos financieros	41400	33,33	
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	33,33	
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421		
b 2) De terceros	41422	33,33	
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
15. Gastos financieros	41500	-180.955,59	-484,62
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510		
b) Por deudas con terceros	41520	-180.955,59	-484,62
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	-180.922,26	-484,62
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300	5.146.902,41	5.203.278,72
20. Impuestos sobre beneficios	41900		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400	5.146.902,41	5.203.278,72
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500	5.146.902,41	5.203.278,72

(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 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		5.146.902,41	5.203.278,72
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		5.146.902,41	5.203.278,72

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2018</u> (1)	511	6.077.922,00		3.099.092,80
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2019</u> (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 <u>2019</u> (2)	511	6.077.922,00		3.099.092,80
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2019</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (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 <u>2020</u> (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
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	A82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2018</u> (1)	511	8.064.572,88	-150.479,80	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2019</u> (2)	514	8.064.572,88	-150.479,80	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	1.012.812,21		
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	1.012.812,21		
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 <u>2019</u> (2)	511	9.077.385,09	-150.479,80	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2019</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (3)	514	9.077.385,09	-150.479,80	
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	941.832,15		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	941.832,15		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2020</u> (3)	525	10.019.217,24	-150.479,80	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINUA 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
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2018</u> (1)	511		5.064.362,86	-3.157.683,36
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2019</u> (2)	514		5.064.362,86	-3.157.683,36
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		5.203.278,72	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-4.038.191,32
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			-4.038.191,32
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		-5.064.382,86	3.157.683,36
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-5.064.382,86	3.157.683,36
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2019</u> (2)	511		5.203.278,72	-4.038.191,32
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2019</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (3)	514		5.203.278,72	-4.038.191,32
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		5.146.902,41	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-3.916.741,96
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			-3.916.741,96
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-5.203.278,72	4.038.191,32
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-5.203.278,72	4.038.191,32
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2020</u> (3)	525		5.146.902,41	-3.916.741,96

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTIÚA 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
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	

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2018</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2019</u> (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 <u>2019</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2019</u> (2).....	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (2).....	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (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 <u>2020</u> (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.5

(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
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2018</u> (1)	511	18.997.787,70
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2018</u> (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2019</u> (2)	514	18.997.787,70
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	5.203.278,72
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-4.038.191,32
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	-4.038.191,32
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	-893.867,29
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	-893.867,29
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2019</u> (2)	511	19.269.007,81
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2019</u> (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2019</u> (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2020</u> (3)	514	19.269.007,81
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	5.146.902,41
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.916.741,96
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	-3.916.741,96
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-223.255,25
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2020</u> (3)	525	20.275.913,01

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.

NIF: A82195058			
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.			
		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	5.146.902,41	5.203.278,72
2. Ajustes del resultado	61200	1.098.468,60	802.875,09
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201	917.546,34	802.390,47
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		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206		
g) Ingresos financieros (-)	61207	-33,33	
h) Gastos financieros (+)	61208	180.955,59	484,62
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	-753.126,21	1.133.013,17
a) Existencias (+/-)	61301		
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	-26.720,65	-447.652,70
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303	14.146,46	-100.631,83
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	58.780,82	118.931,84
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305	130.358,86	1.366.655,27
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306	-929.691,70	195.710,59
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400	-199.888,13	-27.593,67
a) Pagos de intereses (-)	61401	-180.955,59	-484,62
b) Cobros de dividendos (+)	61402		
c) Cobros de intereses (+)	61403	33,33	
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404	-18.965,87	-27.109,05
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	61405		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500	5.292.356,67	7.111.573,31
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.			

NIF: A82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.				
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
6. Pagos por inversiones (-)	62100		362.207,51	-13.553.161,07
a) Empresas del grupo y asociadas	62101			
b) Inmovilizado intangible	62102			-2.250,00
c) Inmovilizado material	62103		-148.038,46	-551.283,29
d) Inversiones inmobiliarias	62104		-454.288,62	-12.880.760,42
e) Otros activos financieros	62105		964.534,59	-118.867,36
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		362.207,51	-13.553.161,07
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>				

NIF: A82195058			
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2020 (1)	EJERCICIO 2019 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100		
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200	-1.755.566,28	12.184.981,61
a) Emisión	63201		12.184.981,61
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		12.184.981,61
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	-1.755.566,28	
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209	-1.755.566,28	
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	-4.139.997,21	-4.932.058,61
a) Dividendos (-)	63301	-4.139.997,21	-4.932.058,61
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	-5.895.563,49	7.252.923
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	-240.999,31	811.335,24
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	1.025.361,43	214.026,16
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	784.362,12	1.025.361,43
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.			

DECLARACIÓN DE IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL (1)

TRA

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

La sociedad está obligada a presentar la identificación del titular real por no cotizar en un mercado regulado de la UE o de un país tercero equivalente. SI NO

La sociedad presenta por primera vez o actualiza los datos de identificación del titular real. SI NO

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

NOMBRE Y APELLIDOS 1	DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO 2	FECHA DE NACIMIENTO (DD.MM.AAAA) 3	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2) 4	PAÍS DE RESIDENCIA/ CÓDIGO (2) 5	% PARTICIPACIÓN	
					DIRECTA 6	INDIRECTA (3) 7

II. Titular real persona física asimilada

En caso de no existir persona física que posea o controle un porcentaje superior al 25% del capital o derechos de voto, indique los titulares reales; en este caso, administrador o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el art. 8 del Real Decreto 304/2014.

NOMBRE Y APELLIDOS 1	DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO 2	FECHA DE NACIMIENTO (DD.MM.AAAA) 3	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2) 4	PAÍS DE RESIDENCIA/ CÓDIGO (2) 5

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

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control.

DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO 1	NIVEL EN LA CADENA DE CONTROL 2	DENOMINACIÓN SOCIAL 3	NIF/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO 4	NACIONALIDAD / CÓDIGO (2) 5	DOMICILIO SOCIAL 6	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) 7

(1) Se exceptúan las sociedades que coticen en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes.
 (2) Código-país según ISO 3166-1 alfa 2.
 (3) Detallar en el cuadro III las sociedades intervinientes.

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

SOCIEDAD INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.		NIF A82195058
DOMICILIO SOCIAL C/ SAN BERNARDO, 123		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2020

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

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.**N.I.F. A82195058****MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 2020****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 ser 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 periodo contable al que se refiere las cuentas anuales normalizadas empieza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de 2020.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 18 de marzo 2021, de acuerdo con el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital.

b) Marco normativo de la información financiera aplicable

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

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

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

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

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

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

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

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

Los juicios principales relativos a hechos futuros y otras fuentes de estimación inciertas a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios 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 1/2021, de 30 de enero, 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 2020 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores y cambios en estimaciones contables

Durante el ejercicio 2020 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 5.146.902,41 sea destinado a:

Dividendos	4.117.740,65 €
Reservas voluntarias	1.029.161,76 €
Total Resultado ejercicio	5.146.902,41 €

El importe mínimo a repartir en concepto de dividendo es de 4.117.521,93 €, conforme a la ley 11/2009.

En el ejercicio 2019, el importe mínimo a repartir en concepto de dividendo fue de 4.162.622,98 €, conforme a la ley 11/2009.

Con fecha 1 de julio de 2020 la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por un importe de 1.791.378,06.-€. Con fecha 26 de noviembre de 2020 la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por un importe de 2.125.363,80.-€. Se adjuntan los Informes de los Administradores.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Base del reparto	5.146.902,41 €	5.203.278,72 €
Remanente		
Reservas Voluntarias		
Otra Reservas de Libre Disposición		
Total Base de reparto= Total Aplicación	5.146.902,41 €	5.203.278,72 €
Aplicación	2020	2019
A Reserva Legal		
A Reservas Especiales		
A Reservas Voluntarias	1.029.161,76 €	1.037.565,57 €
A Dividendos	4.117.740,65 €	4.165.713,15 €
A Compensación de pérdidas de ejerc. anteriores		
Total Base de reparto= Total Aplicación	5.146.902,41 €	5.203.278,72 €

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en las cuentas anuales han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de 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.- 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 sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

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

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

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

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

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

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

El valor razonable de los elementos del inmovilizado material es el importe por el que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las provisiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores

estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

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

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

4.3) Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad ha clasificado en Inversiones Inmobiliarias los activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o para su venta en el curso ordinario de las operaciones, tal y como señala el Plan General de Contabilidad.

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

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

Asimismo, formará parte del valor de las inversiones inmobiliarias, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

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

específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, 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 determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

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

4.4) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

La Sociedad clasifica un arrendamiento como financiero cuando de las condiciones económicas del acuerdo de arrendamiento se deduce que se le han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del

activo objeto del contrato. En caso de que no se cumplan las condiciones del contrato de arrendamiento para ser considerado como financiero, éste se considerará como un arrendamiento operativo.

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

4.5) Activos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado 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 ejercerlos, 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 - Activos 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 lo 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 titulaciones 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 los 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 2020, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

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

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

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

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

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

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

A fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad procede a evaluar los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente.

En base a tal evaluación la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

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

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

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 ingresos 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. Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2020 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual.

4.9) Provisiones y contingencias

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

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

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

4.10) Medio ambiente

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

4.11) Gastos de personal

Durante el ejercicio 2020 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 2020 la Sociedad no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

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

4.12) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b1) La Sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.

b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.

b4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

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

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

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

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su 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 2020 la Sociedad tiene bienes clasificados como activo no corriente mantenido para la venta: las plantas y plazas de garaje de Rambla de Cataluña, 91-93 y el edificio de la calle Mallorca, 245 de Barcelona.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tenía bienes clasificados como activo no corriente mantenido para la venta: las plantas y plazas de garaje de Rambla de

Cataluña, 91-93 y las plantas de Magallanes, 1 de Madrid, al cierre del ejercicio 2020 las plantas de Magallanes, 1, no están disponibles 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 2020 la Sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

MEMORIA NORMAL MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA Apartado 7: "Inmovilizado Intangible"				M7.1
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. informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total	
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2019 (2)	5.237,00 €	0,00 €	5.237,00 €	
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				
(+) Aportaciones no dinerarias				
(+) Activos generados internamente				
(+) Resto Entradas	2.250,00 €		2.250,00 €	
(-) 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 2019 (2)	7.487,00 €	0,00 €	7.487,00 €	
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (1)	7.487,00 €	0,00 €	7.487,00 €	
(+) 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 FINAL DEL EJERCICIO 2020 (1)	7.487,00 €	0,00 €	7.487,00 €	
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2019 (2)	662,69 €		662,69 €	
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	1.730,66 €		1.730,66 €	
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (2)	2.393,35 €	0,00 €	2.393,35 €	
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (1)	2.393,35 €		2.393,35 €	
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	1.930,01 €		1.930,01 €	
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL FINAL DEL EJERCICIO 2020 (1)	4.323,36 €	0,00 €	4.323,36 €	
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2019 (2)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2019 (2)				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2020 (1)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR AL FINAL DEL 2020 (1)				

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

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Tanto a 31 de diciembre de 2020 como a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe.

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Aparado 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 2019 (2)	260.746,37 €	2.740.793,52 €	51.815,09 €	3.053.354,98 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		551.283,29 €	559.283,22 €	1.110.566,51 €
(-) Salidas, bajas y reducciones			-549.630,17 €	-549.630,17 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas		-187.104,30 €		-187.104,30 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (2)	260.746,37 €	3.104.972,51 €	61.468,14 €	3.427.187,02 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (1)	260.746,37 €	3.104.972,51 €	61.468,14 €	3.427.187,02 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		148.038,46 €	88.634,71 €	236.673,17 €
(-) Salidas, bajas y reducciones			-150.102,85 €	-150.102,85 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas		129.373,65 €		129.373,65 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (1)	260.746,37 €	3.382.384,62 €	0,00 €	3.643.130,99 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2019 (2)	183.593,92 €	1.048.967,54 €	0,00 €	1.232.561,46 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	245.593,48 €		250.694,75 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización		-46.991,68 €		-46.991,68 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (2)	188.695,19 €	1.247.569,34 €	0,00 €	1.436.264,53 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (1)	188.695,19 €	1.247.569,34 €	0,00 €	1.436.264,53 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,32 €	297.959,38 €		303.060,70 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización		27.534,09 €		27.534,09 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias		-423,08 €		-423,08 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (1)	193.796,51 €	1.572.639,73 €	0,00 €	1.766.436,24 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2019 (2)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2019 (2)				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2020 (1)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2020 (1)				

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

(2) Ejercicio anterior

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 eran los siguientes:

BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS		2020
		Coste de adquisición
APLICACIONES INFORMATICAS		
	PROGRAMA GOLDEN NET	487,00 €
MAQUINARIA		
	ANDAMIOS	4.454,42 €
OTRAS INSTALACIONES		
	CENTRAL TELEFONO BP COMPACT	2.185,00 €
	REFORMA PORTAL S.BERNARDO 2007	2.703,28 €
	TERMINAL DECT ERICCCSON	1.716,53 €
	INSTALACION LAMINA CONTROL SOLAR PRINCIPE DE VERGARA	1.818,50 €
	INSTALACION CALEFACCION GALIANA	34.303,82 €
	VENTANAS SAN BERNARDO	19.448,10 €
	SISTEMA SEGURIDAD PPE.VERGARA, 109	4.523,90 €
	INSTALAC.ANTENA COLECTIVA	1.773,00 €
	PLATAFORMA MINUSVALIDOS	4.350,00 €
	PLATAFORMA MINUSVALIDOS	4.350,00 €
	SUELO RADIANTE	12.063,68 €
	PUERTA SEGURIDAD	2.800,00 €
	CALDERA CALEFACCION S.B.	12.200,00 €
	CALDERA CALEFACCION S.B.	2.072,20 €
	SISTEMA SEGURIDAD PPE.VERGARA, 109	6.500,00 €
	VENTANAS SAN BERNARDO	8.334,90 €
	REFORMA CLIMATIZACION MAGALLANES, 3	1.177.803,07 €
	ASCENSORES CASTELLANA, 53	269.989,00 €
	REFORMA PORTAL S. BERNARDO 2007	22.722,72 €
	ENFRIADORA VELAZQUEZ	16.076,36 €
MOBILIARIO		
	MOBILIARIO OFICINA	6.855,75 €
	MOBILIARIO OFICINA	733,00 €
	MOBILIARIO OFICINA	73,30 €
	MOBILIARIO OFICINA	193,50 €
	MOBILIARIO OFICINA	10.926,75 €
	MOBILIARIO OFICINA	331,50 €
	MOBILIARIO OFICINA	408,00 €
	MOBILIARIO H.R.	2.916,39 €
	MOBILIARIO PORTERIA S.B.	1.961,75 €
	MOBILIARIO PORTERIA S.B.	430,00 €
	MOBILIARIO P.V.	1.776,07 €
	MOBILIARIO CASTELLANA	2.544,48 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	SISTEMA GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	FOTOCOPIADORA E IMPERSORA RICOH	2.500,00 €
	SERVIDOR HP PROLIANT ML 330 G6	2.187,00 €
INVERSIONES INMOBILIARIAS		
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PPE.VERAGARA	55.612,85 €
	ASCENSORES CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	ASCENSORES MAGALLANES, 3	255.099,84 €
TOTAL		3.383.502,57 €

BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS		2019
		Coste de adquisición
APLICACIONES INFORMATICAS		
	PROGRAMA GOLDEN NET	487,00 €
MAQUINARIA		
	ANDAMIOS	4.454,42 €
OTRAS INSTALACIONES		
	CENTRAL TELEFONO BP COMPACT	2.185,00 €
	REFORMA PORTAL S.BERNARDO 2007	2.703,28 €
	TERMINAL DECT ERICCCSON	1.716,53 €
	INSTALACION LAMINA CONTROL SOLAR PRINCIPE DE VERGARA	1.818,50 €
	INSTALACION CALEFACCION GALIANA	34.303,82 €
	VENTANAS SAN BERNARDO	19.448,10 €
	SISTEMA SEGURIDAD PPE.VERGARA, 109	4.523,90 €
	INSTALAC.ANTENA COLECTIVA	1.773,00 €
	PLATAFORMA MINUSVALIDOS	4.350,00 €
	PLATAFORMA MINUSVALIDOS	4.350,00 €
	SUELO RADIANTE	12.063,68 €
	PUERTA SEGURIDAD	2.800,00 €
	CALDERA CALEFACCION S.B.	12.200,00 €
	CALDERA CALEFACCION S.B.	2.072,20 €
	SISTEMA SEGURIDAD PPE.VERGARA, 109	6.500,00 €
	VENTANAS SAN BERNARDO	8.334,90 €
	REFORMA CLIMATIZACION MAGALLANES, 3	1.177.803,07 €
	ASCENSORES CASTELLANA, 53	269.989,00 €
MOBILIARIO		
	MOBILIARIO OFICINA	6.855,75 €
	MOBILIARIO OFICINA	733,00 €
	MOBILIARIO OFICINA	73,30 €
	MOBILIARIO OFICINA	193,50 €
	MOBILIARIO OFICINA	10.926,75 €
	MOBILIARIO OFICINA	331,50 €
	MOBILIARIO OFICINA	408,00 €
	MOBILIARIO H.R.	2.916,39 €
	MOBILIARIO PORTERIA S.B.	1.961,75 €
	MOBILIARIO PORTERIA S.B.	430,00 €
	MOBILIARIO P.V.	1.776,07 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	SISTEMA GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	FOTOCOPIADORA E IMPERSORA RICOH	2.500,00 €
	SERVIDOR HP PROLIANT ML 330 G6	2.187,00 €
INVERSIONES INMOBILIARIAS		
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PPE.VERAGARA	55.612,85 €
	ASCENSORES CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
TOTAL		3.087.059,17 €

La Sociedad no ha recibido durante el ejercicio 2020 ningún tipo de subvención relacionada con el inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene ningún compromiso de compra o de venta relacionada con activos materiales, ni tenía usufructos, embargos o situaciones análogas relacionadas con ellos.

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

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

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

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

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 el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019, 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 2020 ni al 31 de diciembre de 2019, 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 4: "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 2019 (2)	2.383.282,99 €	25.080.324,88 €	0,00 €	27.463.607,87 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas	7.579,474	5.291.633,27 €		12.871.107,37 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.ininterrumpidas	-309.960,09 €	-1.351.691,79 €		-1.661.651,88 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (2)	9.652.797,00 €	29.020.266,36 €	0,00 €	38.673.063,36 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (1)	9.652.797,00 €	29.020.266,36 €	0,00 €	38.673.063,36 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas	157.691,38 €	373.612,71 €		531.304,09 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.ininterrumpidas	-187.823,39 €	-520.219,02 €		-708.042,41 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (1)	9.622.664,99 €	28.873.660,05 €	0,00 €	38.496.325,04 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2019 (2)	0,00 €	9.442.812,50 €	0,00 €	9.442.812,50 €
(+) Dotación del ejercicio		549.965,06 €		549.965,06 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		-505.356,93 €		-505.356,93 €
F) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019 (2)	0,00 €	9.487.420,63 €	0,00 €	9.487.420,63 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (1)	0,00 €	9.487.420,63 €	0,00 €	9.487.420,63 €
(+) Dotación del ejercicio		617.656,95 €		617.656,95 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		122.253,78 €		122.253,78 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		-474.570,03 €		-474.570,03 €
H) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (1)	0,00 €	9.752.761,33 €	0,00 €	9.752.761,33 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2019 (2)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2019 (2)				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2020 (1)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2020 (1)				

b) Otra información

Ejercicio 2019

Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
8.997.008,24 €	
3.829.995,83 €	

Ejercicio 2020

Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
9.242.938,41 €	
3.915.113,74 €	

Bienes inmuebles:

	2019	2020
Valor de la construcción	29.020.266,36 €	28.873.660,05 €
Valor del terreno	9.652.797,00 €	9.622.664,99 €

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

(2) Ejercicio anterior

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2020 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIA	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	28.211	28.211	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.310	2.310	
BARCELONA	ALQUILADOS	3.405	3.405	---
	NO ALQUIL.	0	0	---
TOTAL	ALQUILADOS	31.616	31.616	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.310	2.310	
TOTAL INMUEBLES		33.926	33.926	

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2019 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	29.308	29.308	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	1.213	1.213	
BARCELONA	ALQUILADOS	3.405	3.405	---
	NO ALQUIL.	0	0	---
TOTAL	ALQUILADOS	32.714	32.714	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	1.213	1.213	
TOTAL INMUEBLES		33.926	33.926	

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2020 y durante el ejercicio 2019 son los siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	9.060.032,27 €	8.830.075,59 €
OTROS	182.906,14 €	166.932,65 €
TOTAL ALQUILERES	9.242.938,41 €	8.997.008,24 €
DESGLOSE OTROS INGRESOS		
PRESTACION SERVICIOS	63.074,12 €	28.976,80 €
OTROS	0,00 €	0,00 €
TOTAL OTROS INGRESOS	63.074,12 €	28.976,80 €

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad adquirió determinados activos situados en el edificio de la C/ Velázquez nº 50 de Madrid, con garantía hipotecaria sobre los citados inmuebles, así como un préstamo personal, donde el computo de ambos asciende a catorce millones de euros de principal, quedando todos ellos 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 2020, como al 31 de diciembre de 2019, se recoge en el modelo M8.2.

MEMORIA NORMAL MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA		M8.2						
Apartado 8: "Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar"								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px;">NIF</td> <td style="width: 50%; padding: 2px;">A82195058</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">Denominación social</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;">INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.</td> </tr> </table>	NIF	A82195058	Denominación social		INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.		<small>Espacio destinado para las firmas de los administradores</small>	
NIF	A82195058							
Denominación social								
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.								
c) Arrendamientos operativos: información del arrendador								
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	2019	2020						
* Hasta un año	19.919.746,45 €	18.815.850,11 €						
* Entre uno y cinco años	8.384.686,43 €	6.704.834,51 €						
* Mas de cinco años	10.704.510,67 €	11.672.101,44 €						
	830.549,35 €	438.914,15 €						
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio								
d) Arrendamientos operativos: información del arrendatario								
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	2019	2020						
* Hasta un año	43.817,84 €	33.100,32 €						
* Entre uno y cinco años	43.817,84 €	33.100,32 €						
* Mas de cinco años	-	€						
Importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan percibir, al cierre del ejercicio por subarrendamientos operativos no cancelables								
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gasto del periodo	2019	2020						
Cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo								
Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo								

Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2020 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual. Dado que los contratos no incluían cláusulas que previeran reducciones de cuota y los acuerdos han significado modificaciones en plazo y precio futuro, las condonaciones se han considerado incentivo al arrendamiento y no rentas contingentes.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

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

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

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 grupo, multigrupo y asociadas								
	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					2.262.240,51 €	1.297.705,92 €	2.262.240,51 €	
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.262.240,51 €	1.297.705,92 €	2.262.240,51 €	
b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3)								
	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					1.275.728,02 €	1.298.263,52 €	1.275.728,02 €	
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.275.728,02 €	1.298.263,52 €	1.275.728,02 €	

(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

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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	1.297.705,92 €	1.266.166,87 €
TOTAL FIANZAS	1.297.705,92 €	1.266.166,87 €

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:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
DEPOSITOS CONSTITUIDOS A LARGO PLAZO		
HACIENDA PUBLICA	0,00 €	996.073,64 €
TOTAL DEPOSITOS	0,00 €	996.073,64 €

b) Pasivos financieros

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

MEMORIA NORMAL								M9.2		
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA										
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								TOTAL	
	Deudas con ent. de crédito		Oblig. y otros valores negociables		Derivados y Otros					
	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)
Debitos y partidas a pagar	12.256.580,58 €	10.501.014,39 €			1.772.922,10 €	1.772.793,31 €	14.029.502,68 €	12.273.807,70 €		
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:										
Mantenidos para negociar										
Otros										
Derivados de cobertura										
TOTAL	12.256.580,58 €	10.501.014,39 €	0,00 €	0,00 €	1.772.922,10 €	1.772.793,31 €	14.029.502,68 €	12.273.807,70 €		
d) Pasivos financieros a corto plazo										
	CLASES								TOTAL	
	Deudas con ent. de crédito		Oblig. y otros valores negociables		Derivados y Otros					
	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)	Ejercicio 2019 (2)	Ejercicio 2020 (1)
Debitos y partidas a pagar	1.743.419,42 €	1.758.193,27 €			144.164,99 €	352.497,49 €	1.887.584,41 €	2.110.690,76 €		
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:										
Mantenidos para negociar										
Otros										
Derivados de cobertura										
TOTAL	1.743.419,42 €	1.758.193,27 €	0,00 €	0,00 €	144.164,99 €	352.497,49 €	1.887.584,41 €	2.110.690,76 €		
(1) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales										
(2) Ejercicio anterior										

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	1.772.793,31 €	1.772.882,10 €
TOTAL FIANZAS	1.772.793,31 €	1.772.882,10 €

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 31 de diciembre de 2020 como a 31 de diciembre de 2019.

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 2020, como al 31 de diciembre de 2019, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos períodos, se adjuntan en los modelos M 9.4 y M 9.5.

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

M 9.4

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 2020 (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		365.025,96 €	453.175,76 €	41.599,99 €	264.606,58 €	102.941,67 €	70.355,97 €	1.297.705,92 €
Créditos a terceros								
Valores representativos de deuda								
Derivados								
Otros activos financieros		365.025,96 €	453.175,76 €	41.599,99 €	264.606,58 €	102.941,67 €	70.355,97 €	1.297.705,92 €
Otras inversiones								
Deudas comerciales no corrientes								0,00 €
Anticipos a proveedores								0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.294.905,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.294.905,84 €
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.266.302,15 €						1.266.302,15 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas								
Deudores varios		28.603,69 €						28.603,69 €
Personal								0,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos								
TOTAL		1.659.931,80 €	453.175,76 €	41.599,99 €	264.606,58 €	102.941,67 €	70.355,97 €	2.592.611,76 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

M 9.4

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 2019 (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		523.353,98 €	519.767,12 €	51.647,39 €	0,00 €	114.098,39 €	1.053.373,63 €	2.262.240,51 €
Créditos a terceros								
Valores representativos de deuda								
Derivados								
Otros activos financieros		523.353,98 €	519.767,12 €	51.647,39 €	- €	114.098,39 €	1.053.373,63 €	2.262.240,51 €
Otras Inversiones								
Deudas comerciales no corrientes								0,00 €
Anticipos a proveedores								0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.275.185,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.275.185,80 €
Clientes por ventas y prestación de servicios		940.935,26 €						905.496,85 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas								
Deudores varios		334.250,54 €						43.999,90 €
Personal								0,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos								
TOTAL		1.798.539,78 €	519.767,12 €	51.647,39 €	0,00 €	114.098,39 €	1.053.373,63 €	3.537.426,31 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL		M 9.5					
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA							
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 2020 (1)							
	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	2.427.845,88 €	2.071.831,77 €	1.837.821,79 €	2.073.065,43 €	1.292.755,55 €	4.128.680,47 €	14.032.000,88 €
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	1.758.193,27 €	1.812.626,79 €	1.812.626,79 €	1.812.626,79 €	1.012.626,79 €	4.050.507,15 €	12.259.207,57 €
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivadas							
Otros pasivos financieros	869.652,61 €	259.204,98 €	25.195,00 €	260.438,64 €	280.128,76 €	78.173,32 €	1.772.793,31 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							0,00 €
Acreeedores comerciales no corrientes						0,00 €	0,00 €
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	223.308,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	223.308,29 €
Proveedores							0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	104.914,25 €						104.914,25 €
Personal	118.394,04 €						118.394,04 €
Anticipos de clientes							
Deudas con características especiales							
TOTAL	2.851.154,17 €	2.071.831,77 €	1.837.821,79 €	2.073.065,43 €	1.292.755,55 €	4.128.680,47 €	14.255.309,17 €
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales							

MEMORIA NORMAL		M 9.5					
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA							
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 ejercicio 2019(1)							
	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	2.312.746,16 €	2.805.608,78 €	2.175.339,40 €	2.072.953,40 €	1.300.294,05 €	5.105.940,32 €	15.772.882,10 €
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	1.743.419,42 €	2.072.953,40 €	2.072.953,40 €	2.072.953,40 €	1.006.286,73 €	5.031.433,66 €	14.000.000,00 €
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivadas							
Otros pasivos financieros	569.326,74 €	732.655,38 €	102.386,00 €	- €	294.007,32 €	74.506,66 €	1.772.882,10 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							0,00 €
Acreeedores comerciales no corrientes						0,00 €	0,00 €
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	130.560,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	130.560,80 €
Proveedores							0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreeedores varios	52.384,44 €						52.384,44 €
Personal	78.176,36 €						78.176,36 €
Anticipos de clientes							0,00 €
Deudas con características especiales							
TOTAL	2.443.306,96 €	2.805.608,78 €	2.175.339,40 €	2.072.953,40 €	1.300.294,05 €	5.105.940,32 €	15.903.442,90 €
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales							

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 la Sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero.

f) Activos cedidos y aceptado en garantía

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

g) Correcciones por deterioro del valor

Al cierre del ejercicio 2020 y al cierre del ejercicio 2019 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:

	2.020		2019	
	GASTOS	INGRESOS	GASTOS	INGRESOS
Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	180.955,59 €	33,33 €	484,62 €	0,00 €
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	180.955,59 €	33,33 €	484,62 €	0,00 €

Al cierre del ejercicio 2020 y al cierre del ejercicio 2019 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al 31 de diciembre de 2019 y al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad no posee participaciones en empresas encuadradas en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Tanto a 31 de diciembre de 2020 como al 31 de diciembre de 2019 no existían compromisos de compra de activos financieros, ni por tanto fuentes previsibles de financiación de las mismas, ni compromisos de venta para esta clase de elementos del Balance.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no dispone de líneas de descuento.

La Sociedad tiene concedida una póliza de crédito con el BBVA por importe de 1.500.000,00.-€, y cuyo vencimiento está estipulado el 29 de junio de 2023 y otra con el Banco Santander por importe de 2.500.000.-€ y cuyo vencimiento está estipulado el 15 de julio de 2025, a la fecha del cierre del ejercicio 2020 no se ha dispuesto importe alguno. En póliza anterior a la renovación de la póliza del Santander tampoco se dispuso de saldo alguno a cierre de 2019.

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

Inversiones Doalca está expuesta a determinados riesgos inherentes a la actividad que desarrolla y a los mercados en los que opera. Los principales riesgos son:

1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. La Sociedad manifiesta que continuará aplicando los mismos criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.

2) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la Sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio, ni operación alguna en divisa extranjera.

3) Exposición a otros riesgos de mercado: Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector del arrendamiento de locales de negocio y oficinas que prevemos persistirá durante unos años, aunque debido a los contratos actualmente en vigor que tiene suscritos la Sociedad no se verá afectada la liquidez de la misma.

El tipo medio de los instrumentos financieros de la Sociedad durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

	<u>2.020</u>	<u>2019</u>
ACTIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 0,0%	Tipo del 0,0%
PASIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 1,22%	Tipo del 0,82%

9.6) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

Durante el ejercicio 2020 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 2020	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 2020	Saldo al cierre ejercicio 2020
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	7.634.956,04 €	1.037.565,57 €	-95.733,42 €		8.576.788,19 €
Acciones en patrimonio propias	-150.479,48 €				-150.479,48 €
Rdos.negativos ejercicios anter.	0,00 €				0,00 €
Dividendos	-4.038.191,32 €	4.165.713,15 €	-127.521,83 €	-3.916.741,96 €	-3.916.741,96 €
Perd.y ganancias	5.203.278,72 €	-5.203.278,72 €		5.146.902,41 €	5.146.902,41 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	19.269.007,81 €	0,00 €	-223.255,25 €	1.230.160,45 €	20.275.913,01 €

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 la partida de otras reservas en su columna de otros, se realiza ajuste fiscal por -95.733,42.-€ proveniente de los ejercicios 2011 y 2012 y que se detalle en la nota fiscal de esta memoria.

Durante el ejercicio 2019 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 2019	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 2019	Saldo al cierre ejercicio 2019
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	6.622.143,83 €	1.012.812,21 €			7.634.956,04 €
Acciones en patrimonio propias	-150.479,48 €				-150.479,48 €
Rdos.negativos ejercicios anter.					
Dividendos	-3.157.683,36 €	4.051.550,75 €	-893.867,39 €	-4.038.191,32 €	-4.038.191,32 €
Perd.y ganancias	5.064.362,86 €	-5.064.362,86 €		5.203.278,72 €	5.203.278,72 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	18.997.787,70 €	0,10 €	-893.867,39 €	1.165.087,40 €	19.269.007,81 €

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 total de 150.479,48.-€.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. En fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad presentó escrito ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración tributaria de Madrid, con el fin de manifestar su decisión de optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009. Conforme a dicha ley el tipo de gravamen para el Impuesto de Sociedades pasa a ser del 0%. Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen se integrarán de acuerdo con el régimen 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:

31/12/2020	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos	Dismin.	Aumentos	Dismin.	Aumentos	Dismin.	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	5.146.902,41 €						5.146.902,41 €
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-5.217.580,28 €					-5.217.580,28 €
Result.contable del ejercicio Ajustado							-70.677,87 €
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	229.484,98 €	-76.466,77 €					153.018,21 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.							- €
Base imponible (Rdo.fiscal)							117.050,75 €

31/12/2019	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos	Dismin.	Aumentos	Dismin.	Aumentos	Dismin.	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	5.203.278,22 €						5.203.278,22 €
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-5.334.516,05 €					-5.334.516,05 €
Result.contable del ejercicio Ajustado							-131.237,83 €
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	426.069,51 €	-63.732,13 €					362.337,38 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.							- €
Base imponible (Rdo.fiscal)							265.809,96 €

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 2020	18.879,95 €
	Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	63.460,39 €

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

Ejercicio 2020	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Actualización	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	184.399,07 €	8.677,60 €			193.076,67 €
Pasivos Impto. Diferido	1.559.247,12 €		920.925,31 €		638.321,81 €

Ejercicio 2019	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Actualización	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	175.721,47 €	8.677,60 €			184.399,07 €
Pasivos Impto. Diferido	1.617.022,14 €		57.775,02 €		1.559.247,12 €

Al 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas tiene el siguiente desglose:

Deudores:	2020	2019
HP IVA Soportado (criterio de caja)	605,89 €	542,22 €
Activos por impuesto Diferido	193.076,67 €	184.399,07 €
Total Administraciones Públicas Deudoras	193.682,56 €	184.941,29 €
Acreedores:	2020	2019
Pasivos por impuestos diferidos	638.321,81 €	1.559.247,12 €
Hacienda Pública Acreedora I.V.A.	124.777,55 €	113.377,22 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.P.F.	15.830,90 €	15.054,04 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.C.	403.819,11 €	449.662,93 €
Hacienda Pública Acreedora I.S.	84,41 €	18.965,97 €
Organismo Acreedores de la Seg.Social	11.098,63 €	11.176,05 €
Total Administraciones Públicas Acreedoras	1.193.932,41 €	2.167.483,33 €

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 procedió 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 tenían grandes posibilidades de obtener una sentencia favorable en el recurso presentado.

Con fecha 20 de octubre de 2020 se recibió resolución del TEAR desestimando las alegaciones presentadas contra la reclamación del Impuesto sobre sociedades ejercicios 2011 y 2012.

Resuelto el recurso por el TEAR de Madrid, y dado que sí existe una parte con derecho a libertad de amortización fiscal aplicada en la regularización fiscal de la Agencia Tributaria (3.782.513,03 €.-), se considera que los ajustes realizados hasta el 20 de septiembre de 2020 son correctos en esa parte regularizada y aceptada por la agencia Tributaria.

Sin embargo, no admite sobre el resto de la cantidad regularizada y que ha sido rechazada por la Agencia Tributaria, por tanto, requiere su ajuste en la cuentas de la sociedad. Consecuentemente se ha procedido a regularizar el impuesto diferido contabilizado en exceso durante los ejercicios 2011 y 2012 limitado solo a la parte que queda pendiente a la fecha de la resolución. Se ha corregido la diferencia entre el saldo de 1.446.173,95 €.- y el que debería de figurar una vez efectuada la regularización derivada de la amortización fiscal admitida por la Agencia Tributaria 545.833,73 €.-

Con respecto al depósito contabilizado en 2017 por importe de 996.073,64 €.- y una vez resuelto por el TEAR la reclamación de manera desestimatoria se reducen las posibilidades de recuperar tal cantidad, por lo que, bajo un principio de prudencia contable, dicho deposito debe dejar de constar en el Balance de la empresa, neteándose el importe como deposito liquidado a la agencia tributaria en su día conforme al acta recurrida y su contrapartida por impuesto diferido. La diferencia por el tiempo entre el recurso interpuesto y la desestimación del mismo genera unos ajustes por diferencia de -95.733,42.-€, que se han imputado contra reservas por ser movimientos procedentes de ejercicios anteriores.

Con fecha 16 de noviembre de 2020 se ha presentado ante el Tribunal Económico Central Recurso de Alzada Ordinario de los Impuestos de Sociedades ejercicios 2011 y 2012.

Al 31 de diciembre de 2020 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 el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 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 2020	Ejercicio 2019
1. Consumo de mercaderías		9.513,46 €	16.719,81 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento		9.513,46 €	16.719,81 €
Nacionales		9.513,46 €	16.719,81 €
Adquisiciones intracomunitarias			
Importaciones			
b) Variación de existencias			
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles		957,27 €	1.950,18 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento		957,27 €	1.950,18 €
Nacionales		957,27 €	1.950,18 €
Adquisiciones intracomunitarias			
Importaciones			
b) Variación de existencias			
3. Cargas sociales		110.684,24 €	104.135,54 €
a) Seguridad social a cargo de la empresa		107.627,46 €	101.196,27 €
b) Aportaciones planes de pensiones			
c) Otras cargas sociales		3.056,78 €	2.939,27 €
4. Venta de bienes y prestación de servicio producidos por permuta de bienes no monetarios o servicios			
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados		9.185,17 €	7.289,51 €
6. Gastos asociados a una restructuración			
a) Gastos de personal			
b) Otros gastos de explotación			
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado			
d) Otros resultados asociados a la restructuración			

Espacio destinado para las firmas de los administradores

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tenía provisiones, por lo que no existen a dichas fechas pasivos contingentes, que puedan afectar al patrimonio de la Sociedad y a los resultados obtenidos en el ejercicio 2020.

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

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

14.- RETRIBUCIONES A CORTO PLAZO AL PERSONAL

A 31 de diciembre 2020 la Sociedad, no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

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

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 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 2020.

La cifra de gastos de gestión corriente por importe de 6.010,12.-€, corresponden a unos donativos 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 2020 la Sociedad tiene bienes clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta: plantas de Mallorca, 245 y las plantas de Rambla de Cataluña, 91-93 de Barcelona, se están realizando las gestiones oportunas para su venta en año 2021 con la prudencia e incertidumbre que la actual pandemia pueda ocasionar.

Los ingresos relacionados con los inmuebles disponibles para la venta son:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	328.401,10 €	560.705,74 €
OTROS	0,00 €	0,00 €
TOTAL ALQUILERES	328.401,10 €	560.705,74 €

Al cierre del ejercicio 2019 se encontraban clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta las plantas de Magallanes, 1 de Madrid y las plantas de

Rambla de Cataluña, 91-93 de Barcelona, tras el Consejo de Administración de fecha 26 de noviembre de 2020 se decide por unanimidad no desinvertir en Magallanes, 1, mantener la desinversión de las plantas de Rambla de Cataluña, 91-93 de Barcelona y desinvertir la totalidad del edificio de Mallorca, 245 de Barcelona

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Ante la situación sobrevenida por la pandemia que nos asola a nivel mundial, Inversiones Doalca Socimi S.A. no considera tener riesgos significativos con motivo de su negocio, y los decretos emitidos por el gobierno en relación con los inmuebles propiedad de la sociedad, y sus líneas de negocio. Inversiones Doalca Socimi S.A. principalmente se concentra en el alquiler de espacios para oficinas, donde dentro de su cartera un 5,16% de su espacio alquilable está destinado a locales comerciales, y un 9,34% a un Hotel.

La sociedad continúa gestionando peticiones de ayuda varias de sus inquilinos, que son profundamente analizadas y contestadas en tiempo y forma, no suponiendo estas ayudas un importe material sobre la cuenta de resultados.

A fecha de cierre de esta memoria, el litigio presentado ante el Ayto. de Barcelona por el inmueble sito en la calle Mallorca 245 sigue pendiente de contestación.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en relación con los contratos de arrendamiento que tiene firmados con empresas en la que algunos miembros del Consejo de Administración tienen porcentajes de participación. Así como, con el personal de administración que realiza funciones para dichas empresas. A su vez, con el personal clave de alta dirección de la Sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2020 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.

Hasta el 31 de diciembre de 2020 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 2019 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 2019 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 2020 y el ejercicio 2019 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio 2019 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 INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas en el ejercicio 2020 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.

MEMORIA NORMAL MODELO RESPUESTA NORMALIZADA						
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 2019	Ejercicio 2020	
Directores generales y presidentes ejecutivos				0,03	0,03	
Resto de directores y gerentes				0,75	1,00	
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo				0,00	0,00	
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina				4,00	4,00	
Comerciales, vendedores y similares				0,00	0,00	
Resto de personal cualificado				0,00	0,00	
Ocupaciones elementales				4,94	4,00	
Total empleo medio				9,72	9,03	
b) Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexos						
	Total		Hombres		Mujeres	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2020
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	0,75	1,00	0,75	1,00	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	2,00	2,00	2,00	2,00
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	4,94	4,00	3,94	3,00	1,00	1,00
Total personal al término del ejercicio	9,72	9,03	6,69	6,00	3,03	3,03
c) Honorarios del auditor en el ejercicio						
				Ejercicio 2019	Ejercicio 2020	
Honorarios cargados por auditoría de cuentas				10.450,00 €	9.600,00 €	
Honorarios cargados por otros servicios de verificación				4.180,00 €	3.840,00 €	
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						

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.

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 25 "Información segmentada"

M.25

NIF	A82195058	Denominación social	INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
a) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades			
		2019	2020
Denominación de la actividad	Código CNAE	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
1. ARRENDAMIENTOS URBANOS	6820	8.973.937,71 €	9.201.062,27 €
2. EXPLOTACION FINCA RUSTICA		23.070,53 €	41.876,14 €
3. RESTANTES ACTIVIDADES		28.976,80 €	63.074,12 €
TOTAL		9.025.985,04 €	9.306.012,53 €
		2019	2020
b) Cifra de negocios por mercados geográficos:		Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
Descripción del Mercado geográfico			
Nacional, total:			
1. Cataluña		287.202,63 €	328.401,10 €
2. Madrid		8.604.527,87 €	8.872.661,17 €
3. Toledo		105.277,74 €	41.876,14 €
TOTAL		8.997.008,24 €	9.242.938,41 €
Resto Unión Europea, total:			
Resto del mundo, total:			
Espacio destinado para las firmas de los administradores			

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.

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 ejercicio		
	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2019 (3)
	Días (4)	Días (4)
Período medio de pago a proveedores	94705 15	2
Ratio de las operaciones pagadas	94706 16	2
Ratio de las operaciones pendientes de pago	94707 2	7
	Importe (euros)	Importe (euros)
Pagos realizados	94708 1.794.803,81 €	17.843.637,61 €
Pagos pendientes	94710 104.914,25 €	52.384,44 €
<p>(1) Disposición adicional 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 iniciadas a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.</p> <p>(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales</p> <p>(3) Ejercicio anterior</p> <p>(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.</p>		

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 Madrdejos Fernández en fecha 24 de septiembre de 2014 con número de protocolo 2.416.

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

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

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

Las acciones de la Sociedad, con código de valor de la Agencia Nacional de Codificación ES010512002, se negocian en el segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil bajo el código (YDOA) desde el día 11 de marzo de 2016,

cumpliendo en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIs.

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

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2020 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 3.686.900,64.-€.

La sociedad disponía a 31 de diciembre de 2019 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 2020 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 6.332.316,60.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 4.785.991,11.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2019 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 5.294.751,03.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 3.748.425,54.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

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

En fecha 28 de abril de 2020 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019, por importe de 127.521,83.-€ el cual se abonó el 4 de mayo de 2020 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 1 de julio de 2020 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020, por importe de 1.791.378,16 € el cual se abonó el 8 de julio de 2020 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 26 de noviembre de 2020 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020, por importe de 2.125.363,80 € el cual se abonó el 3 de diciembre de 2020 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 25 de abril de 2019 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2018, por importe de 893.867,29.-€ el cual se abonó el 6 de mayo de 2019 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 4 de julio de 2019 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por importe de 1.669.928,80 € el cual se abonó el 11 de julio de 2019 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 20 de noviembre de 2019 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por importe de 1.639.556,36.-€ el cual se abonó el 5 de diciembre de 2019 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 4 de diciembre de 2019 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2019, por importe de 728.696,16.-€ el cual se abonó el 10 de diciembre de 2019 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La Sociedad no ha realizado en el ejercicio 2020 distribución de dividendos con cargo a reservas.

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

Madrid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.**

La Sociedad no ha dispuesto a 31 de diciembre de 2020 de reservas de este tipo.

La Sociedad no ha dispuesto a 31 de diciembre de 2019 de reservas de este tipo.

ESTAS CUENTAS HAN SIDO FORMULADAS POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 18 DE MARZO DE 2021.

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

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑÓN
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 Vicesecretario-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 2020 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 2020 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:
 - 2.362.828,30.-€. en Tesorería.
 - 2) El patrimonio neto es el siguiente:
 - 38.825.494,68.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
 - 17.439.047,83.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
 - 21.386.446,85.-€. 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.
 - 6.332.316,60.- €. En Reservas Voluntarias SOCIMI.
 - -150.479,48.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
 - 2.244.960,87.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de mayo de 2020.
- 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 2020 es la siguiente:

- 2.000.000,00.- €. Línea de crédito concedida por el Banco Santander.
0,00.- €. Saldo dispuesto de la línea de crédito.
- 2.000.000,00.- €. 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:

- 2.244.960,87.- €. Resultado obtenido a 31 de mayo de 2020.
- 0,00.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0,00.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 2.244.960,87.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 1.791.378,06.-€, a razón de 0,295 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

El Patrimonio neto después de la distribución es el siguiente:

- 21.386.446,85.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 1.791.378,06.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 19.595.068,79.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de mayo de 2020 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 1.791.378,06.-€, a razón de 0,295.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 08 de julio de 2020, 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 1 DE JULIO DE 2020.**

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

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

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/05/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 31-05-2020

Pág.: 1

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		33.654.526,70
I. Inmovilizado intangible		4.292,12
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		4.292,12
6. Investigación		
7. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material		1.906.074,70
1. Terrenos y construcciones		69.932,60
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.771.173,96
3. Inmovilizado en curso y anticipos		64.968,14
III. Inversiones inmobiliarias		29.260.617,82
1. Terrenos		
2. Construcciones		29.260.617,82
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		2.299.142,99
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		2.299.142,99
6. Otras inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		184.399,07
VII. Deudores comerciales no corrientes		
*B) ACTIVO CORRIENTE		5.170.967,98
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		1.296.407,57
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		1.388.902,37
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.330.312,67
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.330.312,67
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		32.191,73
4. Personal		

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/05/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 31-05-2020

Pág.: 2

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		26.397,97
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		6.936,94
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		6.936,94
6. Otras inversiones		
VI. Periodificaciones a corto plazo		115.892,80
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.362.828,30
1. Tesorería		2.362.828,30
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL GENERAL		38.825.494,68

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/05/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 31-05-2020

Pág.: 3

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		19.141.485,98
A-1) Fondos propios		19.141.485,98
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		10.114.950,66
1. Legal y estatutarias		1.442.429,05
2. Otras reservas		8.672.521,61
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		15.650.095,36
I. Provisiones a largo plazo		
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		
2. Actuaciones medioambientales		
3. Provisiones por reestructuración		
4. Otras provisiones		
*II. Deudas a largo plazo		14.090.848,24
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		12.256.580,58
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		1.834.267,66
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		1.559.247,12
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		1.788.952,47
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
III. Deudas a corto plazo		1.150.462,42
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		1.151.794,23
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		-1.331,81
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		638.490,05

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/05/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 31-05-2020

Pág.: 4

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		34.257,70
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		71.641,49
5. Pasivos por impuesto corriente		18.965,97
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		513.624,89
7. Anticipos de clientes		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		36.580.533,81
RESULTADOS (GANANCIAS)		2.244.960,87

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/05/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 31-05-2020

Pág.: 1

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		3.848.604,26
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		3.848.604,26
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-100.920,76
a) Consumo de mercaderías		-5.196,97
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-284,96
c) Trabajos realizados por otras empresas		-95.438,83
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		-290.022,85
a) Sueldos, salarios y asimilados		-246.469,15
b) Cargas sociales		-43.553,70
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-796.356,70
a) Servicios exteriores		-426.123,00
b) Tributos		-364.223,58
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.010,12
8. Amortización del inmovilizado		-361.400,61
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		9.179,54
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.309.082,88
*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 y legados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		-64.122,01
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		-64.122,01
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 01/01/2020 hasta el día 31/05/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 31-05-2020

Pág.: 2

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, empresas del grupo y asociadas 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		-64.122,01
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.244.960,87
20. Impuestos sobre beneficios		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		2.244.960,87
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		2.244.960,87

Begoña Zamorano Gomez
Despacho ABELLA
Plaza Reyes Magos num.4
28007 Madrid

D^a. Maria Barroso Fernandez de Araoz
Presidenta de la Comisión de Auditoria y Supervisión de Riesgos
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
C/ San Bernardo 123 28015 MADRID

En Madrid a 20 de junio de 2020

Estimada Sra. Barroso:

Habiendo revisado el informe que han elaborado los Administradores de Inversiones Doalca Socimi, S.A., y que presentarán para su aprobación el día 1 de julio de 2020, acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un primer dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2020, 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,


Begoña Zamorano G.

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 2020 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 2020 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:

- 2.101.792,93.-€. en Tesorería.

2) El patrimonio neto es el siguiente:

- 38.217.757,55.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 16.600.082,17.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 21.617.675,38.-€. 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.
- 6.332.316,60.- € en Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -150.479,48.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- -1.791.378,16.-€ en Dividendo a cuenta satisfecho el 8 de julio de 2020.

- 4.267.567,56.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de octubre de 2020.
- b) Además del importe de tesorería, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de las pólizas de crédito concedidas por el Banco Santander y por el BBVA a la Sociedad que a la fecha 31 de octubre de 2020 eran las siguientes:
- 2.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el Banco Santander, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.
 - 1.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el BBVA, en la que a la fecha de emisión de este informe está dispuesta en un importe de -124.601,61.- €.
- 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 2020, con fecha 8 de julio de 2020, por un importe de 1.791.378,16.- € a razón de 0,295 € por acción.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

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

- 4.267.567,56.- €. Resultado obtenido a 31 de octubre de 2020.
- 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 4.267.567,56.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 2.125.363,80.-€, a razón de 0,35 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

- 21.617.675,38.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 2.125.363,80.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 19.492.311,58.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de octubre de 2020 se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y que son las siguientes: a) existe liquidez suficiente para la distribución a cuenta del dividendo que se propone; b) la cantidad a distribuir no excede de la cuantía máxima legal establecida; y c) el patrimonio neto contable no es, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

En consecuencia, se propone distribuir a cuenta del dividendo la cantidad de 2.125.363,80 a razón de 0,35.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 3 de diciembre de 2020, el cual se pagará con cargo a los activos líquidos existentes y/o al saldo disponible de las líneas de crédito que la Sociedad tiene concedidas en el Banco Santander y en el BBVA.

**ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2020.**

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

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

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

**INFORME FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 26
DE NOVIEMBRE DE 2020.**

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/10/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 13-11-2020

Pág.: 1

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		33.398.303,47
I. Inmovilizado intangible		3.485,31
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		3.485,31
6. Investigación		
7. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material		1.872.934,55
1. Terrenos y construcciones		67.800,08
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.736.197,33
3. Inmovilizado en curso y anticipos		68.937,14
III. Inversiones inmobiliarias		29.043.424,98
1. Terrenos		
2. Construcciones		29.043.424,98
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		2.294.059,56
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		2.294.059,56
6. Otras inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		184.399,07
VII. Deudores comerciales no corrientes		
*B) ACTIVO CORRIENTE		4.819.454,08
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		1.296.407,57
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		1.286.979,88
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.178.423,51
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.178.423,51
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		47.020,76
4. Personal		

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/10/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 13-11-2020

Pág.: 2

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		61.535,61
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		6.936,94
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		6.936,94
6. Otras inversiones		
VI. Periodificaciones a corto plazo		127.336,76
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.101.792,93
1. Tesorería		2.101.792,93
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL GENERAL		38.217.757,55

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/10/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 13-11-2020

Pág.: 3

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		17.350.107,82
A-1) Fondos propios		17.350.107,82
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		10.114.950,66
1. Legal y estatutarias		1.442.429,05
2. Otras reservas		8.672.521,61
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		-1.791.378,16
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		15.746.611,62
I. Provisiones a largo plazo		
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		
2. Actuaciones medioambientales		
3. Provisiones por reestructuración		
4. Otras provisiones		
*II. Deudas a largo plazo		14.187.364,50
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		12.381.182,19
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		1.806.182,31
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		1.559.247,12
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		853.470,55
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
III. Deudas a corto plazo		374.000,10
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		358.075,91
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		15.924,19
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		479.470,45

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/10/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 13-11-2020

Pág.: 4

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		67.400,40
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		90.328,36
5. Pasivos por impuesto corriente		
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		321.741,69
7. Anticipos de clientes		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		33.950.189,99
RESULTADOS (GANANCIAS)		4.267.567,56

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA

Desde el día 01/01/2020 hasta el día 31/10/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 13-11-2020

Pág.: 1

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		7.690.554,41
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		7.690.554,41
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-213.783,22
a) Consumo de mercaderías		-6.627,61
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-525,34
c) Trabajos realizados por otras empresas		-206.630,27
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		-581.102,11
a) Sueldos, salarios y asimilados		-489.518,45
b) Cargas sociales		-91.583,66
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-1.747.865,98
a) Servicios exteriores		-1.013.145,86
b) Tributos		-728.529,70
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.190,42
8. Amortización del inmovilizado		-745.112,31
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		9.179,54
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.411.870,33
*14. Ingresos financieros		33,33
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		33,33
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		33,33
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		-144.336,10
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		-144.336,10
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 01/01/2020 hasta el día 31/10/2020

Imprimir Saldo

Fecha: 13-11-2020

Pág.: 2

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2020 (EUR)
Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, empresas del grupo y asociadas 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		-144.302,77
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.267.567,56
20. Impuestos sobre beneficios		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		4.267.567,56
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		4.267.567,56

Begoña Zamorano Gomez
Despacho ABELLA
Plaza Reyes Magos num.4
28007 Madrid

D^a. Maria Barroso Fernandez de Araoz
Presidenta de la Comisión de Auditoria y Supervisión de Riesgos
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
C/ San Bernardo 123 28015 MADRID

En Madrid a 16 de noviembre de 2020

Estimada Sra. Barroso:

Habiendo revisado el informe que han elaborado los Administradores de Inversiones Doalca Socimi, S.A., y que presentarán para su aprobación el día 26 de noviembre de 2020, acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un segundo dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2020, 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,



INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020.

1. Requisitos SOCIMI

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

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

2. Inmuebles

Al final del ejercicio, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 6,81%, 2.312 m², frente al cierre del ejercicio precedente que se situó en un desalquiler de 1.213 m² lo que representó un 3,58%. En estas cifras no se tiene en cuenta la desocupación generada por el inmueble que la Sociedad tiene en calle Mallorca, 245 de Barcelona, considerando este inmueble como “en proyecto” al no encontrarse disponible para el alquiler, de lo contrario, la desocupación al final del año sería de 4.182 m² un 12,33%. Durante el ejercicio 2020 se han firmado nuevos contratos por 2.843 m², y renegociados alquileres que suponen 833 m².

La tasa de desocupación a finales de 2020, según informe de la consultora CBRE, ha ascendido en Madrid al 10,9%, (8,1% a finales del 2019). La disponibilidad se ha visto aumentada tanto en el Distrito de Negocios como en la periferia, donde ésta ha sido significativa tanto en la denominada corta como en la lejana. La revalorización (negativa) del valor medio de renta a cierre de ejercicio en las zonas prime (CBD) ha sido de un -3,1% interanual. En Barcelona, la tasa de desocupación ha subido a un 7,8%, (4,3% a finales de 2019), y en el Distrito de Negocios las rentas han tenido una bajada media generalizada del entorno del -5,0% interanual.

Respecto al proyecto para cambio de uso en el inmueble sito en calle Mallorca 245 de Barcelona, el pasado 21 de diciembre de 2020 ha sido concedida licencia para el cambio de su actual uso como oficinas a la categoría de residencial. Una vez concedida la preceptiva licencia, por decisión del consejo del 26 de Noviembre, se aprobó la puesta de este inmueble a disposición para su venta, recogiendo este cambio en las correspondientes partidas del balance a cierre de ejercicio.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha consolidado la explotación de ciertos activos situados en el edificio de la calle Velázquez nº 50 de Madrid que fueron adquiridos a finales del ejercicio 2019. Dichos activos están alquilados y en plena producción. La inversión se realizó con garantía hipotecaria sobre los citados inmuebles, quedando todos ellos afectos a la actividad de la empresa. Hecho publicado en el MAB con fecha 30 de diciembre 2019. Dicha adquisición incrementó los metros disponibles para el alquiler en 1.605 m2 con respecto al ejercicio precedente.

Con motivo de la pandemia que nos asola, la sociedad ha tenido que materializar ciertas ayudas a parte de sus inquilinos, dando cumplimiento a los reales decretos publicados al efecto. Estas ayudas están recogidas en sus correspondientes epígrafes en las cuentas de la sociedad.

3. Tesorería

La Sociedad en su liquidez corriente dispone de dos líneas de crédito, con los Bancos Santander y BBVA, por importe conjunto de 4,0 MM € y vencimientos en los años 2025 y 2023 respectivamente. Al cierre de ejercicio el crédito no estaba dispuesto. Además, la Sociedad contaba con una liquidez en cuenta corriente por importe de 786 M €.

Con motivo de la inversión realizada por la compra de los activos anteriormente mencionados en la calle Velázquez 50, de Madrid; la sociedad ha dispuesto de dos préstamos financieros a largo y medio plazo. El primero como préstamo hipotecario con garantía de los propios bienes adquiridos a un plazo de 10 años y por un importe de 10,00 MME€. Y un segundo préstamo de carácter personal con la garantía de la propia sociedad por importe de 4,00 MME€, y un plazo de 5 años. Ambos han sido debidamente clasificados en el balance tanto a corto como a largo plazo conforme a la actual normativa contable. El saldo vivo a cierre de ejercicio de ambos préstamos asciende a un total de -12,257 MME€.

4. Resultados del ejercicio 2020 comparado con el ejercicio 2019

Resultados de Inversiones Doalca Socimi, S.A. a 2020 y 2019			
Euros	2020	2019	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	9.306.013 €	9.025.985 €	3,1%
Aprovisionamientos	-251.507 €	-355.961 €	-29,3%
Gastos de Personal	-731.954 €	-676.721 €	8,2%
Otros gastos de explotación	-2.086.365 €	-1.994.439 €	4,6%
Amortización del inmovilizado	-917.546 €	-802.390 €	14,4%
Deterioro y rdo por enaj. del inmovilizado			
Otros resultados	9.185 €	7.290 €	26,0%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.327.825 €	5.203.763 €	2,4%
Resultado financiero	-180.922 €	-485 €	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	5.146.902 €	5.203.279 €	-1,1%
Impuesto sobre beneficios	0 €	0 €	
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.146.902 €	5.203.279 €	-1,1%

a) Importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos registrados han aumentado un 3,1% en comparación con el ejercicio precedente 2019. Este aumento se debe a la revisión y renovación de rentas en contratos de alquiler existentes, y principalmente a la entrada en producción y en el perímetro de las cuentas de la sociedad, de la inversión realizada a finales del ejercicio 2019 en las oficinas sitas en el inmueble de la calle Velázquez 50 de Madrid.

b) Aprovisionamiento

En el ejercicio 2020, se ha producido un descenso del -29,3% en los gastos de aprovisionamiento principalmente debido a la reducción de consumo por suministros, y otros gastos de mantenimiento en edificios con motivo de la menor asistencia de trabajadores por el confinamiento de la pandemia y recurrentes estados de alarma.

c) Gasto de personal

A 31 de diciembre de 2020, aumentan los gastos de personal en un 8,2% respecto al ejercicio anterior, al computarse por completo la incorporación del actual gerente con respecto al ejercicio precedente 2019 y sus correspondientes cargos en la seguridad social, así como actualización de cómputo de estas últimas.

d) Otros Gastos de Explotación

A 31 de diciembre de 2020, el aumento de otros gastos de explotación de un 4,6% respecto del ejercicio anterior, se debe principalmente a la actualización de precios de las partidas de gastos de mantenimiento y comisión de agentes intermediarios en el alquiler de las oficinas, así como a la subida de tributos respecto al año precedente.

e) Amortización de Inmovilizado

Se ha producido un aumento del 14,4% con respecto al ejercicio 2019 debido principalmente a la incorporación en activos de la inversión de adquisición realizada en el inmueble de la calle Velázquez 50 de Madrid a finales del pasado ejercicio.

f) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

Esta partida queda a cero, por la ausencia de operaciones de enajenación.

g) Otros resultados

El ingreso viene generado con motivo del cobro de un siniestro menor por parte del seguro, así como la ejecución de la fianza de un inquilino por impago y rescisión de contrato de mutuo acuerdo.

h) El Resultado de explotación

A 31 de diciembre de 2020, el resultado de explotación se ha visto mejorado en un 2,4% principalmente, con motivo de mayores ingresos por el alquiler oficinas de la nueva inversión y reducción en gasto de aprovisionamiento, neteándose dicha mejora con el incremento en gasto del resto de las partidas que componen la cuenta de resultados.

i) Resultado Financiero

A 31 de diciembre de 2020 los gastos financieros aumentaron respecto al ejercicio anterior, principalmente por los intereses de los dos préstamos que la sociedad contrató a finales del ejercicio 2019 para acometer la inversión de Velázquez 50, así como los gastos de formalización y disposición de las 2 pólizas de crédito que la sociedad mantiene con las entidades B. de Santander y BBVA.

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

Ante la situación sobrevenida por la pandemia que nos asola a nivel mundial, Inversiones Doalca Socimi S.A. no considera tener riesgos significativos con motivo de su negocio, y los decretos emitidos por el gobierno en relación con los inmuebles propiedad de la sociedad, y sus líneas de negocio. Inversiones Doalca Socimi S.A. principalmente se concentra en el alquiler de espacios para oficinas, donde dentro de su cartera un 5,16% de su espacio alquilable está destinado a locales comerciales, y un 9,34% a un Hotel.

La sociedad continúa gestionando peticiones de ayuda varias de sus inquilinos, que son profundamente analizadas y contestadas en tiempo y forma, no suponiendo estas ayudas un importe material sobre la cuenta de resultados.

Con respecto a la liquidez, Inversiones Doalca Socimi S.A., cuenta con un endeudamiento del 5,5% de la valoración actual de su cartera de inmuebles, y facilidades bancarias por 4,0 MM€ sin disponer. Por lo que no consideramos a fecha de cierre de estas cuentas que tuviéramos riesgos de liquidez.

Tampoco se considera que las medidas adoptadas por el gobierno nos obliguen a incumplimiento de covenants de la sociedad, o suspensión de contratos más allá de lo anteriormente especificado.

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 2020.

8. Periodo medio de pago

La sociedad tiene un periodo medio de pago a proveedores comerciales de 15 días.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 18 DE MARZO DE 2021.

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

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

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ ACEBO

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

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

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración, en su sesión del pasado día 18 de marzo de 2021, 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 2020 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 107 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
Declaración del titular real	1
Información Medioambiental	1
Información acciones propias	9
Memoria	52
Informes Administradores Dividendos a cuenta	21
Informe de Gestión	7

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en prueba de conformidad con las citadas Cuentas Anuales e Informe de Gestión, todos los

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

Expido la presente Certificación en Madrid a 18 de marzo de 2021, con el Vº Bº del Presidente del Consejo de Administración.

Vº Bº LA PRESIDENTE DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION

EL SECRETARIO NO CONSEJERO DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION



Dª María Barroso Fernández de Araoz

D. Alfonso Guilarte Gutiérrez.

HOJA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES DE
INVERSIONES DOALCA SOCIMI S.A. CERRADAS A 31-12-2020.

NOMBRE Y FIRMAS DE LOS CONSEJEROS

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
Consejera

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
Vicepresidenta

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

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
Consejera

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO
Vicesecretario

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO
Consejero

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
Consejera

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
Presidenta

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
Consejero.

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.
- Dª María Paz Barroso Fernández de Araoz – Vocal.
- D. Alejandro Fernández de Araoz Gómez Acebo – Vicesecretario Consejero.
- 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 encomendada a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos.

Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

-Partidas a pagar:

Cada 15 días, el departamento de contabilidad y la gerencia preparan un listado de facturas recibidas previamente aprobadas por el departamento comercial y en base al presupuesto, o los acuerdos de gastos y/o inversión que posteriormente pueda tomar el Consejo. Los pagos son firmados por la Presidenta y/o una Vicepresidenta del Consejo. Si hubiere algún pago nuevo o que difiriese con el presupuesto se presenta al Consejo, se discute y se aprueba/rechaza en base a su justificación.

-Partidas a cobrar:

Alrededor del día 20 de cada mes, el departamento de contabilidad revisa con la gerencia la facturación propuesta por inquilino para su revisión. Es éste el que tras verificar que las rentas y los gastos refacturados coinciden con los contratos firmados con cada inquilino, los aprueba o sugiere modificaciones.

Sobre el día 10 de cada mes, gerente solicita al departamento de contabilidad un listado de los saldos pendientes de cobro por parte de los inquilinos y en caso de que haya alguna partida abierta, se establece comunicación inmediata con el inquilino y si fuera necesario, el gerente da cuenta al Consejo.

-Revisión anual de valoraciones:

Inversiones Doalca SOCIMI realiza, aunque no tiene obligación legal, valoraciones de activos de manera anual. El departamento de inmuebles y administración envían a la Sociedad tasadora toda la información necesaria. Una vez realizada la valoración por la sociedad tasadora, es revisado el informe por el Consejo y si las asunciones de renta, ocupación... son correctas. Una vez dada la conformidad por el Consejo, la Sociedad tasadora emite los informes definitivos.

-Revisión trimestral del Paquete de Reporting:

Inversiones Doalca SOCIMI realiza trimestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete de reporting se compone de información financiera confeccionada por el departamento de administración y revisada por la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos y el Consejo de Administración.

-Revisión de los Estados Financieros:

Los estados financieros son elaborados por el departamento de administración. Dichos estados financieros son auditados y revisados por el Consejo de Administración antes de su formulación y aprobación.

Código de Conducta:

Inversiones Doalca SOCIMI ha definido en su Código de Conducta para los empleados y demás personas que asesoran a la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal de la compañía y la totalidad de asesores externos que tienen acceso a la información financiera.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera los realiza el Consejo de Administración de la Sociedad. Las tareas a realizar son las siguientes:

c) Evaluación de riesgos

Inversiones Doalca SOCIMI, como cualquier otra entidad, está expuesto continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. Un riesgo es aquella circunstancia que puede incidir negativamente sobre los objetivos y estrategias de la organización. Para el control de estos riesgos la compañía tiene nombrada una Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos, que se encarga de evaluar estos posibles riesgos y sus consecuencias para la empresa.

Los principales riesgos identificados son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

d) Comunicación de la información financiera

Para Inversiones Doalca SOCIMI, la información constituye un factor determinante para poder desarrollar sus labores de control interno. Para que dicha información tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

La Sociedad lleva sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable.

Las Cuentas Anuales de Inversiones Doalca SOCIMI son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

e) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de Inversiones Doalca SOCIMI mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

a) Información relevante publicada en la web de la Compañía:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, así como con la Circular 15/2016) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de hecho relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción del hecho relevante por parte del equipo gestor de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado, por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
- Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del BME GROWTH, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
- Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor.
- Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.
- Resaltar que el equipo gestor de la Sociedad es el responsable de colgar la información relevante tanto en la web del BME GROWTH (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web de la Sociedad.

b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por los integrantes del equipo gestor, quienes son conocedores de la información pública existente así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, el equipo gestor contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

c) Declaraciones realizadas por representantes de la Compañía a los medios de comunicación:

No es práctica de la administración y consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha conllevado la incorporación a negociación en el BME GROWTH de Inversiones Doalca SOCIMI, especialmente, velar por que no haya asimetría de información en el mercado (principalmente, artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en la Circular 15/2016 del BME GROWTH). Dichas personas a su vez, son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de Inversiones Doalca SOCIMI que fuera a realizarlas, hablara previamente con el equipo gestor para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.