Madrid, 25 de marzo de 2022

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2021.

- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 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).

Dª. Victoria Urquijo 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 2021 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 2021 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 2021:

- Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020
- Memoria del ejercicio 2020

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P., inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S 1.273, es una sociedad limitada española independiente, miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 47.820, Folio 131,Sección 8ª, Hoja B-563.253, (Inscripción 124), CIF: B-82387572.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Ingresos por alquileres

Tal y como se indica en las notas 1 y 21 de la memoria adjunta, la actividad ordinaria de la Sociedad consiste en el alquiler de inmuebles de naturaleza urbana, actividad que genera un importante número de contratos con diversos clientes.

Las notas 4.4) y 4.8) de la memoria describen las normas de registro y valoración aplicables al reconocimiento de ingresos por arrendamientos, lo que generalmente exige 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 establecidos por la Dirección de la Sociedad para el reconocimiento de ingresos procedentes de contratos de arrendamiento.

- Análisis de los ingresos por arrendamientos procedentes de cada inmueble en propiedad de la Sociedad, en comparación con los ingresos que se produjeron en el año anterior y las expectativas del presente ejercicio a raíz de los nuevos contratos y las evoluciones de precios en el sector.

- Obtención del detalle de los ingresos por arrendamientos registrados en el ejercicio y análisis de una muestra de los contratos con el objeto de comprobar que el ingreso contabilizado es acorde con las condiciones de los contratos seleccionados, así como el correcto registro de las carencias, aplazamientos y ayudas acordadas con los arrendatarios.

- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la Dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con los ingresos por alquileres.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

23 de marzo de 2022

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

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

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2021

CONSEJO DE ADMINISTRACION 17-03-2022

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: 01011 X SL: 01012

Otras: 01013

NIF: 01010 A82195058

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

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

Domicilio social: 01022 C/ SAN BERNARDO, 123

Municipio: 01023 MADRID Provincia: 01025 MADRID

Código postal: 01024 28015 Teléfono: 01031 914453462

Dirección de *e-mail* de contacto de la empresa 01037 inversiones@doalca.com

Pertenencia a un grupo de sociedades:

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

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 ALQUILER 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 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
FIJO (4):	04001	9,10	9,03
NO FIJO (5):	04002		

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

	04010		

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

	EJERCICIO 2021 (2)				EJERCICIO 2020 (3)	
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120	5,91	04121	3,19	6	3,03
NO FIJO:	04122		04123			

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2021 (2)			EJERCICIO 2020 (3)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2021	1	1	2020	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2021	12	31	2020	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901

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

UNIDADES

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

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1):

Euros:	09001	✓
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (2)	EJERCICIO 2020 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		31.671.315,93	32.114.204,69
I. Inmovilizado intangible	11100		221,86	3.163,64
1. Desarrollo	11110			
2. Concesiones	11120			
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130			
4. Fondo de comercio	11140			
5. Aplicaciones informáticas	11150		221,86	3.163,64
6. Investigación	11160			
7. Propiedad intelectual	11180			
8. Otro inmovilizado intangible	11170			
II. Inmovilizado material	11200		1.830.677,10	1.876.694,75
1. Terrenos y construcciones	11210		60.818,83	66.949,86
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220		1.769.858,27	1.809.744,89
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230			
III. Inversiones inmobiliarias	11300		28.340.941,45	28.743.563,71
1. Terrenos	11310		9.622.664,99	9.622.664,99
2. Construcciones	11320		18.718.276,46	19.120.898,72
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		1.258.672,03	1.297.705,92
1. Instrumentos de patrimonio	11510			
2. Créditos a terceros	11520			
3. Valores representativos de deuda	11530			
4. Derivados	11540			
5. Otros activos financieros	11550		1.258.672,03	1.297.705,92
6. Otras inversiones	11560			
VI. Activos por impuesto diferido	11600		240.803,49	193.076,67
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700			

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		4.887.712,68	3.740.139,10
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		720.763,42	1.539.425,08
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 produccción	12231			
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de produccción	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		1.170.492,32	1.295.511,73
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310		1.138.031,95	1.266.302,15
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312		1.138.031,95	1.266.302,15
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330		30.378,86	28.603,69
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente	12350		2.081,51	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360			605,89
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	**12500**		-5.000,70	2.751,79
1. Instrumentos de patrimonio	**12510**			
2. Créditos a empresas	**12520**		-5.000,70	-4.185,15
3. Valores representativos de deuda	**12530**			
4. Derivados	**12540**			
5. Otros activos financieros	**12550**			6.936,94
6. Otras inversiones	**12560**			
VI. Periodificaciones a corto plazo	**12600**		74.333,67	118.088,38
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**12700**		2.927.123,97	784.362,12
1. Tesorería	**12710**		2.927.123,27	784.362,12
2. Otros activos líquidos equivalentes	**12720**			
TOTAL ACTIVO (A + B)	**10000**		36.559.028,61	35.854.343,79

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
A) PATRIMONIO NETO	**20000**		24.494.288,67	20.275.913,01
A-1) Fondos propios	**21000**		24.494.288,67	20.275.913,01
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**		11.028.245,94	10.019.217,24
1. Legal y estatutarias	**21310**		1.442.429,05	1.442.429,05
2. Otras reservas	**21320**		9.585.816,89	8.576.788,19
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**		8.076.915,81	5.146.902,41
VIII. (Dividendo a cuenta)	**21800**		-3.637.408,40	-3.916.741,96
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**		9.790.791,91	12.912.129.42
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**		9.113.249.71	12.273.807,61
1. Obligaciones y otros valores negociables	**31210**			
2. Deudas con entidades de crédito	**31220**		7.133.144,76	10.501.014,30

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250		1.980.104,95	1.772.793,51
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		677.542,20	638.321,81
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		2.273.948,03	2.666.301,36
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		987.387,20	1.887.382,47
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320		967.869,53	1.758.193,27
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350		19.517,67	129.189,20
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		1.286.560,83	778.918,89
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		149.525,01	104.914,25
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540		115.142,53	118.394,04
5. Pasivos por impuesto corriente	32550		257.530,91	84,41
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560		764.362,38	555.526,19
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		36.559.028,61	35.854.343,79

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		8.798.741,84	9.306.012,53
a) Ventas	40110			
b) Prestaciones de servicios	40120		8.798.741,84	9.306.012,53
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades *holding*	40130			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400		-242.998,19	-251.507,34
a) Consumo de mercaderías	40410		-7.448,87	-9.513,46
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420		-1.059,48	-957,27
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430		-234.489,84	-241.036,61
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		-714.969,64	-731.954,32
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-604.930,12	-621.270.08
b) Cargas sociales	40620		-110.039,52	-110.684,24
c) Provisiones	40630			
7. Otros gastos de explotación	40700		-2.287.420,20	-2.086.365,03
a) Servicios exteriores	40710		-1.336.267,27	-1.216.608,32
b) Tributos	40720		-944.615,60	-863.566,29
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730		-346,91	
d) Otros gastos de gestión corriente	40740		-6.190,42	-6.190,42
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
8. Amortización del inmovilizado	40800		-933.766,97	917.546,34
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		4.351.861,75	
a) Deterioro y pérdidas	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120		4.351.861,75	
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades *holding*	41130			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
13. Otros resultados	41300		17.702,48	9.185,17
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		8.989.151,07	5.327.824,67
14. Ingresos financieros	41400		35.564,92	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		35.564,92	33,33
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421			
b 2) De terceros	41422		35.564,92	33,33
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
15. Gastos financieros	41500		-154.608,94	-180.955,59
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510			
b) Por deudas con terceros	41520		-154.608,94	-180.955,59
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		-119.044,02	-180.922,26
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300		8.870.107,05	5.146.902,41
20. Impuestos sobre beneficios	41900		-793.191,24	
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400		8.076.915,81	5.146.902,41
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500		8.076.915,81	5.146.902,41

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN1

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 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**59100**		8.076.915,81	5.146.902,41
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**		8.076.915,81	5.146.902,41

(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

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511	6.077.922,00		3.099.092,80
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (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 2020 (2)	511	6.077.922,00		3.099.092,80
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (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 2021 (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

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.3

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511	9.077.385,09	-150.479,48	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	514	9.077.385,09	-150.479,48	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	941.832,15		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	941.832,15		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)	511	10.019.217,24	-150.479,48	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)	514	10.019.217,24	-150.479,48	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (–) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (–) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	1.009.028,70		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	1.009.028,70		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)	525	11.028.245,94	-150.479,48	

(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

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511		5.203.278,72	-4.038.191,32
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	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			-3.916.741,96
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		-5.203.278,72	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
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)	511		5.146.902,41	-3.916.741,96
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)	514		5.146.902,41	-3.916.741,96
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		8.076.915,81	
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			-3.637.408,40
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-5.146.902,41	3.916.741,96
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532		-5.146.902,41	3.916.741,96
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)	525		8.076.915,81	-3.637.408,40

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.5

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (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 2020 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (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 2021 (3)	525			

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019 (1)	511	19.269.007,81
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2019 (1) **y anteriores**	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	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	-3.916.741,96
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	-223.255,25
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones.	532	-223.255,25
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020 (2)	511	20.275.913,01
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2020 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2020 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021 (3)	514	20.275.913,01
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	8.076.915,81
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	-3.637.408,40
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-221.131,75
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones.	532	-221.131,75
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2021 (3)	525	24.494.288,67

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**61100**		8.870.107,05	5.146.902,41
2. Ajustes del resultado	**61200**		1.052.810,99	1.098.468,60
a) Amortización del inmovilizado (+)	**61201**		933.766,97	917.546,34
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**		-35.564,92	-33,33
h) Gastos financieros (+)	**61208**		154.608,94	180.955,59
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**		-37.154,57	-753.126,21
a) Existencias (+/–)	**61301**			
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/–)	**61302**		125.019,41	-26.720,65
c) Otros activos corrientes (+/–)	**61303**		51.507,20	14.146,46
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/–)	**61304**		507.641,94	58.780.82
e) Otros pasivos corrientes (+/–)	**61305**		-899.995,27	130.358,86
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/–)	**61306**		178.672,15	-959.691,70
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**61400**		-912.235,26	-199.888,13
a) Pagos de intereses (–)	**61401**		-154.608,94	-180.955,59
b) Cobros de dividendos (+)	**61402**			
c) Cobros de intereses (+)	**61403**			
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/–)	**61404**		-793.191,24	-18.965,87
e) Otros pagos (cobros) (–/+)	**61405**			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	**61500**		8.973.528,21	5.292.356,67

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
6. Pagos por inversiones (–)	**62100**		-482.185,28	-602.327,08
a) Empresas del grupo y asociadas	**62101**			
b) Inmovilizado intangible	**62102**			
c) Inmovilizado material	**62103**		-271.806,29	-148.038,46
d) Inversiones inmobiliarias	**62104**		-210.378,99	-454.288,62
e) Otros activos financieros	**62105**			
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	**62106**			
g) Unidad de negocio	**62107**			
h) Otros activos	**62108**			
7. Cobros por desinversiones (+)	**62200**		857.695,55	964.534,59
a) Empresas del grupo y asociadas	**62201**			
b) Inmovilizado intangible	**62202**			
c) Inmovilizado material	**62203**			
d) Inversiones inmobiliarias	**62204**			
e) Otros activos financieros	**62205**		39.033,89	964.534,59
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	**62206**		818.661,66	
g) Unidad de negocio	**62207**			
h) Otros activos	**62208**			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	**62300**		375.510,27	362.207,51

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF: A82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2021 (1)	EJERCICIO 2020 (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		-3.367.869,54	-1.755.566,28
a) Emisión	63201			
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202			
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204			
4. Deudas con características especiales (+)	63205			
5. Otras deudas (+)	63206			
b) Devolución y amortización de	63207		-3.367.869,54	-1.755.566,28
1. Obligaciones y otros valores negociables (–)	63208			
2. Deudas con entidades de crédito (–)	63209		-3.367.869,54	-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		-3.838.407,09	-4.139.997,21
a) Dividendos (–)	63301		-3.838.407,09	-4.139.997,21
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (–)	63302			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400		-7.206.276,63	-5.895.563,49
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000		2.142.761,85	-240.999,31
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100		784.362,12	1.025.361,43
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200		2.927.123,97	784.362,12

(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 [X] NO [ ]

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

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

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO	FECHA DE NACIMIENTO (DD.MM.AAAA)	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2)	PAÍS DE RESIDENCIA/ CÓDIGO (2)	% PARTICIPACIÓN	
					DIRECTA	INDIRECTA (3)
1	2	3	4	5	6	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, administra dor o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el art. 8 del Real Decreto 304/2014.

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO	FECHA DE NACIMIENTO (DD.MM.AAAA)	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2)	PAÍS DE RESIDENCIA/ CÓDIGO (2)
1	2	3	4	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	NIVEL EN LA CADENA DE CONTROL	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO	NACIONALIDAD / CÓDIGO (2)	DOMICILIO SOCIAL	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO)
1	2	3	4	5	6	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.

HOJA COVID-19

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

DOMICILIO SOCIAL: C/ SAN BERNARDO, 123

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
MADRID	MADRID	2021

Medidas laborales aplicadas a la empresa.

1. Solicitud de ERTE durante el ejercicio y motivado por la pandemia [1]: NO

Ha sido motivado [2]:

Ha determinado [3]: Número de trabajadores en plantilla antes del ERTE:

Duración: Fecha inicio: Fecha fin: Número de trabajadores afectados por el ERTE:

2. Permiso Retribuido Recuperable (Real Decreto-Ley 10/2020, de 29 de marzo)

Porcentaje de personal, fijo o temporal, acogido a permiso retribuido recuperable. Duración (Número de días):

3. Baja Laboral por el CORONAVIRUS

Porcentaje de personal fijo afectado.

Alquileres (artículos 1 a 15 del Real Decreto-Ley 11/2020).

1. Alquileres a Terceros (Grandes Arrendadores). Ha concedido [4]: Rebaja de rentas a los arrendatarios y reestructuración de deudas

2. Pequeños Arrendadores. Ha concedido moratorias voluntarias a los arrendatarios [1]. SI

3. Ha recibido ayudas financieras públicas (incluidos avales) al alquiler del local de negocios [1]. NO

Avales ICO.

Importe del aval concedido, en su caso, por el ICO en aplicación de lo establecido en los artículos 29 y 30 del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo.

Cantidad (€): ¿Qué porcentaje representa el importe concedido sobre el importe total solicitado?

Ayudas públicas.

Describir el plan o programa al que se acoge, el concedente y el sistema (avales, moratoria, aplazamiento, interés bonificado, etc.)

Moratoria hipotecaria (artículos 16 a 19 del Real Decreto-Ley 11/2020). Se ha acogido[1]. NO

Moratoria no hipotecaria (artículos 18, 21 a 26 del Real Decreto-Ley 11/2020). Se ha acogido[1]. NO

Suministros Se ha solicitado flexibilización y suspensión de suministros (artículos 42 a 44 del Real Decreto-Ley 11/2020) [1]. NO

Turismo Se ha acogido a las medidas de apoyo del sector del Turismo de los artículos 12 y 13 del Real Decreto-Ley 7/2020, de 12 de marzo [1]. NO

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) 1.- SÍ, 2.- NO.
(2) 1.- Por causa de fuerza mayor, 2.- Por causas técnicas-económicas-organizativas, 3.- Por otras causas.
(3) 1.- Suspensión de contratos, 2.- Reducción de jornada, 3.- Suspensión de contratos y reducción de jornada.
(4) 1.- Rebaja de rentas a los arrendatarios, 2.- Reestructuración de deudas, 3.- Rebaja de rentas a los arrendatarios y reestructuración de deudas, 4.- Otras.

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IM

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

DOMICILIO SOCIAL
C/ SAN BERNARDO, 123

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
MADRID	MADRID	2021

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

☑

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

☐

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

DOMICILIO SOCIAL
C/ SAN BERNARDO, 123

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
MADRID	MADRID	2021

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

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

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

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación
28-12-2015	AL	26-11-2015	5.454	5.454,00	0,00%	150.623,13	150.623,13
14-03-2016	EL	26-11-2015	178	178,00	0,00%	4.915,83	145.707,30
15-03-2016	AL	26-11-2015	178	178,00	0,00%	477.218,00	150.479,48
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		

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

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

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1.1

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO

2021

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		

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

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

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A2

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO

2021

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

Fecha acuerdo	Transcripción literal del acuerdo
26-11-2015	CUARTO.-Adquisición de acciones en autocartera.
	De acuerdo con lo establecido en el art.146 de la Ley de Sociedades de Capital
	se acuerda por unanimidad de todos los socios autorizar que la Sociedad pueda
	adquirir por compraventa acciones de Inversiones Doalca Socimi, S.A. que
	representen hasta un máximo del 0,2% del capital social, por un contravalor
	que no podrá ser inferior a 27,617 euros por acción, ni superior a 28,50 euros
	por acción.
	La junta autoriza a los tres Directores Generales, Dª Dolores, Dª Carmen
	y D. Alejandro Fernández de Araoz y Marañón, para que procedan a efectuar las
	compras que resulten convenientes, hasta el límite acordado, todo ello con las
	facultades que les tienen conferidas el Consejo de Administración de la
	Sociedad, según escritura de poder, ante el Notario de Madrid de Rodrigo Tena
	Arregui, de fecha 7-02-2003 con el nº 373 de su protocolo o en virtud de
	cualquier otro apoderamiento que se les confiera con carácter suficiente para
	dicho acto.
	La Junta General de Socios adopta el presente acuerdo con el voto favorable de
	los Socios titulares del 100% del capital social, es decir, por unanimidad.

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

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A3

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO

2021

Relación de acciones o participaciones adquiridas al amparo de los artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital, durante el ejercicio.

Fecha	Relación numerada de las acciones o participaciones	Título de Adquisición	% sobre capital
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%
			0,00%

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

A4

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO

2021

Relación de acciones o participaciones adquiridas por los mismos títulos, enajenadas o amortizadas durante el presente ejercicio.

Fecha	Relación numerada de las acciones o participaciones	Causa de la Baja	% sobre capital

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

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A5

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO: 2021

Negocios que han implicado la aceptación en garantía de acciones propias, con las excepciones legales (artículo 149 de la Ley de Sociedades de Capital).

Fecha	Descripción del Negocio	Número de acciones dadas en garantía

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

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A6

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO: 2021

Negocios que han implicado la asistencia financiera para la adquisición de acciones propias salvo las excepciones legales (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).

Fecha	Descripción del Negocio	Número de acciones adquiridas

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

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A7

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO: 2021

Supuestos de infracción de las normas sobre participaciones recíprocas de capital (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

Sociedad Comunicante	Fecha Comunicación	Porcentaje de participación en su capital a esa fecha	Fecha Reducción	Porcentaje Posterior

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

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A8

SOCIEDAD	NIF
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.	A82195058

EJERCICIO

2021

Espacio destinado para las firmas con identificación de los administradores, número de hojas, y fecha de comunicación.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 2021

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y La ley 11/2009 SOCIMIs en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable, así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El periodo contable al que se refiere las cuentas anuales normalizadas empieza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de 2021.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 17 de marzo de 2022, 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.

Este hecho no ha supuesto un impacto significativo en las cuentas anuales presentes.

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.

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

Fiscalidad: Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los administradores no existen contingencias que pudieran resultar en pasivos adicionales de consideración para la Sociedad en caso de inspección.

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

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

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

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

d) Comparación de la información

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

e) Agrupación de partidas

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2021 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores y cambios en estimaciones contables

Durante el ejercicio 2021 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 8.076.915,81 sea destinado a:

Dividendos	4.205.184,10 €
Reservas voluntarias	3.871.731,71 €
Total Resultado ejercicio	**8.076.915,81 €**

Del resultado contable se ha descontado la plusvalía por la venta de Mallorca, 245 por importe de 3.558.670.51 € quedando un resultado a distribuir de 4.518.245,30 €

El importe mínimo a repartir en concepto de dividendo es de 3.614.596,24 €, conforme a la ley 11/2009.
De la plusvalía obtenida de la venta de Mallorca, 245 se ha distribuido un dividendo por importe de 589.940,27 €

En el ejercicio 2020, el importe mínimo a repartir en concepto de dividendo fue de 4.117.521,93 €, conforme a la ley 11/2009.

Con fecha 1 de julio de 2021 la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por un importe de 2.022.131,84.-€ (este dividendo incluye el especial por desinversión). Con fecha 25 de noviembre de 2021 la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por un importe de 1.615.074,58.-€. Se adjuntan los Informes de los Administradores.

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

	2021	**2020**
Base del reparto	**8.076.915,81 €**	**5.146.902,41 €**
Remanente		
Reservas Voluntarias		
Otra Reservas de Libre Disposición		
Total Base de reparto= Total Aplicación	**8.076.915,81 €**	**5.146.902,41 €**
Aplicación	**2021**	**2020**
A Reserva Legal		
A Reservas Especiales		
A Reservas Voluntarias	3.871.731,71 €	1.029.161,76 €
A Dividendos	4.205.184,10 €	4.117.740,65 €
A Compensación de pérdidas de ejerc. anteriores		
Total Base de reparto= Total Aplicación	**8.076.915,81 €**	**5.146.902,41 €**

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 30 de enero. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de estos son los que se describen a continuación:

4.1) Inmovilizado Intangible

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

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

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

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

4.2) Inmovilizado Material

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

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

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

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

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

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

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del

elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha decidido en el ejercicio aplicar coeficientes de amortización separados a los siguientes elementos: aire acondicionado y ascensores, aun cuando están incorporados en la cuenta de " Construcciones", sobre la base de considerar que la vida útil de los mismos es diferente al del resto de las partidas integrantes en dicha cuenta.

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

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

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

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

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

4.3) Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor

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

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

4.4) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

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

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

4.5) Activos Financieros

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

1.- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2.- Activos financieros a coste amortizado.

3.- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

4.- Activos financieros a coste.

La sociedad solo posee activos financieros a coste amortizado.

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Así, sería consustancial con tal acuerdo un bono con una fecha de vencimiento determinada y por el que se cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, no cumplirían esta condición los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor; préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La gestión de un grupo de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que la empresa haya de mantener todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la empresa deberá considerar la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

Valoración inicial.

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

transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior.

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

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

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

Deterioro del valor.

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

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

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

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

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

4.6) Pasivos Financieros

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

1. Pasivos financieros a coste amortizado.

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

La sociedad solo posee pasivos financieros a coste amortizado.

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

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

Valoración inicial.

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

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior.

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

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

4.7) Impuesto sobre Sociedades

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

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio 2021, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

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

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

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

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

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

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

- cuando el activo por impuestos diferidos relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

- respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuesto diferido sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

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

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

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

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

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

En el presente ejercicio 2021 se va a liquidar un impuesto de sociedades que asciende a la cantidad de 793.191,24 € con un gravamen del 25% por la parte no Socimi de la desinversión del inmueble sito en la calle Mallorca, 245 de Barcelona. Información también contemplada en el punto 10 situación fiscal de esta memoria.

4.8) Ingresos y Gastos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 de Barcelona.

Al 31 de diciembre de 2020 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 Mallorca, 245 de Barcelona, 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 2021 la Sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

MEMORIA NORMAL — **M7.1**
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 7: "Inmovilizado Intangible"

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

b) Estado de movimientos del inmovilizado intangible(continuación)	Aplic.informaticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (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 manrenidos para la venta			
(-/+) Traspaso a/de otras partidas			
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (2)	7.487,00 €	0,00 €	7.487,00 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2021 (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 manrenidos para la venta			
(-/+) Traspaso a/de otras partidas			
D) IMPORTE (BRUTO) ALAL CIERRE 2021(1)	7.487,00 €	0,00 €	7.487,00 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	2.393,35 €		2.393,35 €
(+) Dotación a la amortización del ejericio	1.930,01 €		1.930,01 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (2)	4.323,36 €	0,00 €	4.323,36 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2021 (1)	4.323,36 €		4.323,36 €
(+) Dotación a la amortización del ejericio	2.941,78 €		2.941,78 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE 2021 (1)	7.265,14 €	0,00 €	7.265,14 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2020 (2)			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2020 (2)			
k) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2021 (1)			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
l) CORRECCIONES DE VALOR AL CIERRE 2021 (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 2021 como a 31 de diciembre de 2020, 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 2021 y el ejercicio 2020 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe.

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA **M5.1**
Apartado 5: "Inmovilizado Material"

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 2020 (2)	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 ctualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		271.806,29 €	88.634,71 €	236.673,17 €
(-) Salidas, bajas y reducciones			-150.102,85 €	-150.102,85 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes manrenidos para		129.373,65 €		129.373,65 €
la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (2)	260.746,37 €	3.382.384,62 €	0,00 €	3.643.130,99 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2021 (1)	260.746,37 €	3.382.384,62 €	0,00 €	3.643.130,99 €
(+) 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		271.806,29 €	34.736,75 €	306.543,04 €
(-) Salidas, bajas y reducciones			-34.736,75 €	-34.736,75 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para				0,00 €
la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (1)	260.746,37 €	3.654.190,91 €	0,00 €	3.914.937,28 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	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 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		27.534,09 €		27.534,09 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		-423,08 €		-423,08 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (2)	193.796,51 €	1.572.639,73 €	0,00 €	1.766.436,24 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2021 (1)	193.796,51 €	1.572.639,73 €	0,00 €	1.766.436,24 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	312.722,67 €		317.823,94 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
(-) Reduccones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (1)	198.897,78 €	1.885.362,40 €	0,00 €	2.084.260,18 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2020 (2)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2020 (2)				
k) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2021 (1)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (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 2021 y 31 de diciembre de 2020 eran los siguientes:

BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS		**2021** **Coste de adquisición**
APLICACIONES INFORMATICAS		
	PROGRAMA GOLDEN NET	487,00 €
	PROGRAMA GESTION SEGURIDAD Y ACCEDORIO CAS	4.750,00 €
MAQUINARIA		
	ANDAMIOS	4.454,42 €
OTRAS INSTALACIONES		
	CENTRAL TELEFONO BP COMPACT	2.185,00 €
	REFORMA PORTAL S.BERNARDO 2007	2.703,28 €
	TERMINAL DECT ERICCSON	
	INSTALACION LAMINA CONTROL SOLAR PRINCIPE DE VERGARA	
	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 €
	AIRE ACONDICIONADO VELAZQUEZ, 50 1ª	4.607,00 €
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	
	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 €
	HPE T1500 G4-UPS-SAI	328,30 €
	FOTOCOPIADORA E IMPERSORA RICOH	2.500,00 €
	SERVIDOR HP PROLIANT ML 330 G6	2.187,00 €
ELEMENTOS DE TRANSPORTE		2.800,00 €
	OPEL MERIVA	244,96 €
	OPEL MERIVA	
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	255.099,80 €
	INSTLACION ELECTRICA CASTELLANA	227.962,84 €
TOTAL		**3.618.675,60 €**

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 ERICCSON	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 €**

La Sociedad no ha recibido durante el ejercicio 2021 ningún tipo de subvención relacionada con el inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no tiene ningún compromiso de compra o de venta relacionada con activos materiales, ni tenía usufructos, embargos o situaciones análogas relacionadas con ellos.

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

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

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

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

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 2021 y el ejercicio 2020, 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 2021 ni al 31 de diciembre de 2020, ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA **M6.1**
Apartado 6: "Inversiones inmobiliarias"

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 2020 (2)	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 ctualización				0,00 €
(+) Resto Entradas	157.691	373.612,71 €		531.304,09 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para	-187.823,39 €	-520.219,02 €		-708.042,41 €
la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (2)	9.622.664,99 €	28.873.660,05 €	0,00 €	38.496.325,04 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2021 (1)	9.622.664,99 €	28.873.660,05 €	0,00 €	38.496.325,04 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por ctualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		210.378,99 €		210.378,99 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para				0,00 €
la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (1)	9.622.664,99 €	29.084.039,04 €	0,00 €	38.706.704,03 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2020 (2)	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 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020 (2)	0,00 €	9.752.761,33 €	0,00 €	9.752.761,33 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2021 (1)	0,00 €	9.752.761,33 €	0,00 €	9.752.761,33 €
(+) Dotación del ejercicio		613.001,25 €		613.001,25 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
H) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021 (1)	0,00 €	10.365.762,58 €	0,00 €	10.365.762,58 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2020 (2)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2020 (2)				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2021 (1)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2021 (1)				

b) Otra información

Ejercicio 2020	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias	9.242.938,41 €	
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias	3.915.113,74 €	

Ejercicio 2021	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias	9.221.640,35 €	
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias	4.584.351,03 €	

Bienes inmuebles:	2020	2021
Valor de la construcción	28.873.660,05 €	29.084.039,04 €
Valor del terreno	9.622.664,99 €	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 2021 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m^2	NO RESIDENCIA	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	27.463	27.463	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	3.057	3.057	
BARCELONA	ALQUILADOS	1.536	1.536	---
	NO ALQUIL.	0	0	---
TOTAL	ALQUILADOS	28.999	28.999	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	3.057	3.057	
TOTAL INMUEBLES		32.057	32.057	

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 ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2021 y durante el ejercicio 2020 son los siguientes:

	2021	2020
DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	8.531.955,22 €	9.060.032,27 €
OTROS	182.414,44 €	182.906,14 €
TOTAL ALQUILERES	**8.714.369,66 €**	**9.242.938,41 €**
DESGLOSE OTROS INGRESOS		
PRESTACION SERVICIOS	84.372,18 €	63.074,12 €
OTROS	0,00 €	0,00 €

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 2021, como al 31 de diciembre de 2020, se recoge en el modelo M8.2.

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA **M8.2**
Apartado 8: "Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar"

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

c) Arrendamientos operativos: información del arrendador

	2020	**2021**
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	18.815.850,11 €	23.957.224,23 €
* Hasta un año	6.704.834,51 €	8.852.047,16 €
* Entre uno y cinco años	11.672.101,44 €	14.664.723,10 €
* Mas de cinco años	438.914,15 €	440.453,97 €
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio		

d) Arrendamientos operativos: información del arrendatario

	2020	**2021**
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	33.100,32 €	37.907,31 €
* Hasta un año	33.100,32 €	37.907,31 €
* Entre uno y cinco años	- €	
* Mas de cinco años		
Importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan percibir, al cierre del ejercicio por subarriendos operativos no cancelables		

	2020	**2021**
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gasto del periodo		
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 2021 y 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 **M9.1**
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Activos financieros a coste amortizado

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

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

	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					1.297.705,92 €	1.258.672,03 €	1.297.705,92 €	1.258.672,03 €
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.297.705,92 €	1.258.672,03 €	1.297.705,92 €	1.258.672,03 €

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

	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento							- €	- €
Préstamos y partidas a cobrar					1.298.263,52 €	1.165.491,62 €	1.298.263,52 €	1.165.491,62 €
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.298.263,52 €	1.165.491,62 €	1.298.263,52 €	1.165.491,62 €

(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

Del importe total de las partidas a cobrar, un total de 1.021.191,00 € corresponden a las carencias, moratorias y condonaciones aplicadas a los contratos de arrendamiento.

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:

	2021	**2020**
FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	1.258.672,03 €	1.297.705,92 €
TOTAL FIANZAS	**1.258.672,03 €**	**1.297.705,92 €**

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: Pasivos financieros a coste amortizado

NIF A82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Pasivos financieros a largo plazo

	CLASES							
	Deudas con ent. de crédito		Oblig.y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)
Debitos y partidas a pagar	10.501.014,39 €	7.133.144,76 €			1.772.922,10 €	1.980.104,95 €	12.273.936,49 €	9.113.249,71 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	10.501.014,39 €	7.133.144,76 €	0,00 €	0,00 €	1.772.922,10 €	1.980.104,95 €	12.273.936,49 €	9.113.249,71 €

d) Pasivos financieros a corto plazo

	CLASES							
	Deudas con ent. de crédito		Oblig.y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)	Ejercicio 2020 (2)	Ejercicio 2021 (1)
Debitos y partidas a pagar	1.758.193,27 €	967.869,53 €			352.497,49 €	284.185,21 €	2.110.690,76 €	1.252.054,74 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	1.758.193,27 €	967.869,53 €	0,00 €	0,00 €	352.497,49 €	284.185,21 €	2.110.690,76 €	1.252.054,74 €

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

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

	2021	**2020**
FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	1.980.104,95 €	1.772.793,31 €
TOTAL FIANZAS	**1.980.104,95 €**	**1.772.793,31 €**

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

La Sociedad no tenía activos o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a 31 de diciembre de 2021 como a 31 de diciembre de 2020.

d) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los préstamos y partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad tanto al 31 de diciembre de 2021, como al 31 de diciembre de 2020, 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 **M 9.4**
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Activos financieros a coste amortizado

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 31-12-2021 (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	**260.059,20 €**	**181.265,74 €**	**23.400,00 €**	**639.085,01 €**	**87.806,07 €**	**67.055,99 €**	**1.258.672,02 €**
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	260.059,20 €	181.265,74 €	23.400,00 €	639.085,01 €	87.806,07 €	67.055,99 €	1.258.672,02 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							**0,00 €**
Anticipos a proveedores							**0,00 €**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.168.410,81 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**1.168.410,81 €**
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.138.031,95 €						1.138.031,95 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	30.378,86 €						30.378,86 €
Personal							0,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos							
TOTAL	**1.428.470,01 €**	**181.265,74 €**	**23.400,00 €**	**639.085,01 €**	**87.806,07 €**	**67.055,99 €**	**2.427.082,83 €**

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL **M 9.4**
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Activos financieos a coste amortizado

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 **M 9.5**
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Pasivos financieros a coste amortizado

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 31-12-2021 (1)

	Vencimientos en años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	**1.343.617,02 €**	**1.254.132,80 €**	**1.367.418,80 €**	**1.475.748,54 €**	**1.618.795,97 €**	**3.111.046,16 €**	**10.170.759,29 €**
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	967.869,53 €	980.331,22 €	992.953,34 €	1.090.131,70 €	1.109.773,81 €	3.049.954,76 €	8.191.014,36 €
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otras pasivos financieros	375.747,49 €	273.801,58 €	374.465,46 €	385.616,84 €	509.022,16 €	61.091,40 €	1.979.744,93 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							**0,00 €**
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €	**0,00 €**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**264.667,54 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**264.667,54 €**
Proveedores							0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	149.525,01 €						149.525,01 €
Personal	115.142,53 €						115.142,53 €
Anticipos de clientes							
Deudas con características especiales							
TOTAL	**1.608.284,56 €**	**1.254.132,80 €**	**1.367.418,80 €**	**1.475.748,54 €**	**1.618.795,97 €**	**3.111.046,16 €**	**10.435.426,83 €**

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL **M 9.5**
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Pasivos financieros a coste amortizado

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 2020(1)

	Vencimientos en años						
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	**2.627.845,88 €**	**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 €
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otras 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 €**
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €	**0,00 €**
Acreedores 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							
Acreedores 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

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 la Sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero.

f) Activos cedidos y aceptados en garantía

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

g) Correcciones por deterioro del valor

Al 31 de diciembre de 2021 y al cierre del ejercicio 2020 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:

	2.021		2020	
	GASTOS	INGRESOS	GASTOS	INGRESOS
Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	154.608,94 €	35.564,92 €	180.955,59 €	33,33 €
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	**154.608,94 €**	**35.564,92 €**	**180.955,59 €**	**33,33 €**

Al cierre del ejercicio 2021 y al cierre del ejercicio 2020 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al cierre del ejercicio 2021 y al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no posee participaciones en empresas encuadradas en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Tanto a 31 de diciembre de 2021 como al 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no dispone de líneas de descuento.

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de una de póliza de gestión de cobro por importe de 1.100.000 €.

La Sociedad tiene concedida una póliza de crédito con el BBVA por importe de 1.500.000,00.-€, 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 de cierre del ejercicio 2020 no se había dispuesto ningún importe. A la fecha de cierre del ejercicio 2021 se encuentra dispuesta la póliza de crédito con el BBVA en -2.178,49 €.

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 primer semestre del ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 han sido los siguientes:

	2.021	**2020**
ACTIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 0,0%	Tipo del 0,0%
PASIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 1,28%	Tipo del 1,22%

9.6) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

Durante el ejercicio 2021 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 31-12-2021	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 31-12-2021	Saldo al cierre ejercicio 31-12-2021
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	8.576.788,19 €	1.029.161,76 €	-20.133,06 €		9.585.816,89 €
Acciones en patrimonio propias	-150.479,48 €				-150.479,48 €
Rdos.negativos ejercicios anter.	0,00 €				0,00 €
Dividendos	-3.916.741,96 €	4.117.740,65 €	-200.998,69 €	-3.637.408,40 €	-3.637.408,40 €
Perd.y ganancias	5.146.902,41 €	-5.146.902,41 €		8.076.915,81 €	8.076.915,81 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	**20.275.913,01 €**	**0,00 €**	**-221.131,75 €**	**4.439.507,41 €**	**24.494.288,67 €**

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.-€.

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 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 y el tipo generales de gravamen 25%. La venta de inmuebles imputable a los periodos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen especial. Para este tipo de ingresos la Sociedad aplicará el régimen de empresa de reducida dimensión que venía aplicando con anterioridad, es decir, están sujetos a un gravamen del 25%.

Con fecha 9 de julio de 2021 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2021, modificando en este ejercicio 2021 la Ley 11/2009. En dicha modificación, las entidades SOCIMIS estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre

el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

Se ha registrado contablemente el 25% del Impuesto de Sociedades correspondiente a la plusvalía fiscal de la enajenación del edificio de Mallorca, 245 sito en Barcelona, por el periodo en el que la Sociedad no era Socimi, dicho Impuesto de Sociedades asciende a 793.191,24 €.

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

31/12/2021	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**8.076.915,81 €**						**8.076.915,81 €**
	Aumentos	**Dismin.**	**Aumentos**	**Dismin.**	**Aumentos**	**Dismin.**	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-5.454.048,94 €					-5.454.048,94 €
Result.contable del ejercicio Ajustado							2.622.866,87 €
Impuesto sobre Sociedades	793.191,24 €						793.191,24 €
Diferencias permanentes		-246.124,97 €					-246.124,97 €
Diferencias temporales:							0,00 €
Con origen en el ejercicio	34.710,01 €						34.710,01 €
Con origen en ejerc. Anteriores	202.164,44 €	-119.484,65 €					82.679,79 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.							- €
Base imponible (Rdo.fiscal)							**3.287.322,94 €**

31/12/2020	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**5.146.902,41 €**						**5.146.902,41 €**
	Aumentos	**Dismin.**	**Aumentos**	**Dismin.**	**Aumentos**	**Dismin.**	
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 €**

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

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

ACTIVO:	Gtos. amort. plusv. fusión no deducible	34.710,41 €
PASIVO:	Plusvalía venta inmueble imputable 2021	18.879,95 €
	Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	60.967,60 €

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos durante el ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 han sido los siguientes:

Ejercicio 2021	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Actualización	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	193.076,67 €	47.726,82 €			240.803,49 €
Pasivos Impto. Diferido	638.321,81 €	59.182,28 €	19.961,89 €		677.542,20 €

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 €

Al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas tiene el siguiente desglose:

Deudores:	**2021**	**2020**
HP IVA Soportado (criterio de caja)		605,89 €
Activos por impuesto Diferido	240.803,49 €	193.076,67 €
Total Administraciones Públicas Deudoras	**240.803,49 €**	**193.682,56 €**
Acreedores:	**2021**	**2020**
Pasivos por impuestos diferidos	677.542,20 €	638.321,81 €
Hacienda Pública Acreedora I.V.A.	432.462,61 €	124.777,55 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.P.F.	14.451,14 €	15.830,90 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.C.	306.902,54 €	403.819,11 €
Hacienda Pública Acreedora I.S.	257.530,91 €	84,41 €
Organismo Acreedores de la Seg.Social	10.546,09 €	11.098,63 €
Total Administraciones Públicas Acreedoras	**1.699.435,49 €**	**1.193.932,41 €**

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 consideraban 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 las cuentas de la sociedad. Consecuentemente en el ejercicio 2020 se procedió a regularizar el impuesto diferido contabilizado en exceso durante los ejercicios 2011 y 2012 limitado solo a la parte que quedaba 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 imputo en el 2020 contra reservas por ser movimientos procedentes de ejercicios anteriores.

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

Que con fecha 1 de julio de 2021 se solicitó ante la Agencia Tributaria solicitud de devolución de los ingresos indebidos por el ajuste positivo realizado por la totalidad de la amortización contable en las liquidaciones del impuesto de sociedades de los ejercicios 2013 al 2019, por importe de 913.985,70 euros y una cuota tributaria de

246.124,97 €, cantidad que ha sido devuelta en el presente ejercicio más los intereses de demora.

Al 31 de diciembre de 2021 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.

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 2021**	**Ejercicio 2020**
1. Consumo de mercaderías	7.448,87 €	9.513,46 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	7.448,87 €	9.513,46 €
Nacionales	7.448,87 €	9.513,46 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.059,48 €	957,27 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	1.059,48 €	957,27 €
Nacionales	1.059,48 €	957,27 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales	110.039,52 €	110.684,24 €
a) Seguidad social a cargo de la empresa	107.388,88 €	107.627,46 €
b) Aportaciones planes de pensiones		
c) Otras cargas sociales	2.650,64 €	3.056,78 €
4. Venta de bienes y prestación de servisio producidos por permuta		
de bienes no monetarios o servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa	17.702,48 €	9.185,17 €
incluidos otros resultados		
6. Gastos asociados a una restructuración		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotacion		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la restructuración		

Espacio destinado para las firmas de los administradores

Durante el ejercicio 2021 y el ejercicio 2020 no se han imputado ingresos o gastos derivados de permutas de bienes no monetarios y servicios.

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la Sociedad no tenía provisiones, por lo que no existen a dichas fechas pasivos contingentes, que puedan afectar al patrimonio de la Sociedad y a los resultados obtenidos al 31 de diciembre de 2021.

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

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

14.- RETRIBUCIONES A CORTO PLAZO AL PERSONAL

Al cierre del ejercicio 2021 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 2021 y el ejercicio 2020 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 2021.

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

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

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad tiene bienes clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta: las plantas de Rambla de Cataluña, 91-93 de

Barcelona, se están realizando las gestiones oportunas para su venta en año 2022 con la prudencia e incertidumbre que la actual pandemia pueda ocasionar.

Con fecha 17 de mayo se ha procedido a la venta de las plantas de Mallorca, 245, que figuraban en activos no corrientes mantenidos para la venta por un importe total de 5.704.784 €, obteniéndose un beneficio de 4.351.861,75 euros

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

	2021	2020
DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES		
RESIDENCIAL	0,00 €	0,00 €
NO RESIDENCIAL	322.521,20 €	328.401,10 €
OTROS	0,00 €	0,00 €
TOTAL ALQUILERES	**322.521,20 €**	**328.401,10 €**

Al cierre del ejercicio 2021 se encontraban clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta las plantas y plazas de garaje de Rambla de Cataluña, 91-93 de Barcelona.

Al cierre del ejercicio 2020 se encontraban clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta las plantas y plazas de garaje de Rambla de Cataluña, 91-93 y 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 5,83% de su espacio alquilable está destinado a locales comerciales, y un 9,88% 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.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2021 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 2021 la Sociedad ha satisfecho 11.463.,89.-€, 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 2021 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 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 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 2021 y el ejercicio 2020 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio 2020 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 durante el ejercicio 2021 expresado por categorías se adjunta en modelo M.24. Durante el primer semestre del 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 2020	Ejercicio 2021
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,00	4,07
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00
Ocupaciones elementales	4,00	4,00
Total empleo medio	**9,03**	**9,10**

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

	Total		Hombres		Mujeres	
	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021
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 diretores y gerentes	1,00	1,00	1,00	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	4,07	2,00	1,91	2,00	2,16
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	4,00	4,00	3,00	3,00	1,00	1,00
Total personal al término del ejercicio	**9,03**	**9,10**	**6,00**	**5,91**	**3,03**	**3,19**

c) Honorarios del auditor en el ejercicio

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	9.600,00 €	10.200,00 €
Honorarios cargados por otros servicios de verificación	3.840,00 €	4.180,00 €
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 **M.25**
Apartado 25 "Información segmentada"

NIF **A82195058** Denominación social

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

		2020	2021
Denominación de la actividad	Código CNAE	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
1. ARRENDAMIENTOS URBANOS	6820	9.201.062,27 €	8.623.485,99 €
2. EXPLOTACION FINCA RUSTICA		41.876,14 €	90.883,67 €
3. RESTANTES ACTIVIDADES		63.074,12 €	84.372,18 €
	TOTAL	**9.306.012,53 €**	**8.798.741,84 €**

	2020	2021
b) Cifra de negocios por mercados geográficos: Descripción del Mercado geográfico	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
Nacional, total:		
1. Cataluña	328.401,10 €	322.521,20 €
2. Madrid	8.872.661,17 €	8.300.964,79 €
3. Toledo	41.876,14 €	90.883,67 €
TOTAL	**9.242.938,41 €**	**8.714.369,66 €**
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 ejercico

		Ejercicio 2021 (2)	Ejercicio 2020 (3)
		Días (4)	Días (4)
Período medio de pago a proveedores	94705	17	15
Ratio de las operaciones pagadas	94706	17	16
Ratio de las operaciones pendientes de pago	94707	8	2
		Importe (euros)	Importe (euros)
Pagos realizados	94708	1.950.933,02 €	1.794.803,81 €
Pagos pendientes	94710	79.645,07 €	104.914,25 €

(1) Disposición adiciona tercera. "Deber de información" de la ley 15/2010, de 5 de julio. En el primer ejercicio de aplicación de la Resolución de 29 de enero de 2016, del instituto de contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, no se presentó información comparativa correspondiente a esta nueva obligación, calificándose las cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales
(3) Ejercicio anterior
(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Reslución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

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

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

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

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

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

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 2021 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 2.224.338,53.-€.

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.-€.

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 2021 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 7.361.478,36.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 5.815.152,87.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

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.

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 29 de abril de 2021 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020, por importe de 200.998,69.-€ el cual se abonó el 6 de mayo de 2021 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 1 de julio de 2021 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021, por importe de 2.022.131,89 € (incluye dividendo especial por desinversión punto 3 de la memoria) el cual se abonó el 7 de julio de 2021 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 25 de noviembre de 2021 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021, por importe de 1.615.276,49 € el cual se abonó el 3 de diciembre de 2021 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La Sociedad no ha realizado en el ejercicio 2021 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. Edifico completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

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

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

C/ Magallanes, 3. Plantas 1ª, 2ª, 4ª, 5ª,7 ª, 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

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 2021 de reservas de este tipo.

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

ESTAS CUENTAS HAN SIDO FORMULADAS POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 17 DE MARZO DE 2022.

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

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

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 Vicepresidenta

D. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Presidenta

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 2021 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 2021 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:
   - 3.839.867,75.-€. en Tesorería.

2) El patrimonio neto es el siguiente:
   - 38.046.396,16.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
   - 11.825.998,26.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
   - 26.220.397,90.-€. 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.
   - 2.244.471,59.- €. en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
   - 7.361.478,36.- €. En Reservas Voluntarias SOCIMI.
   - -150.479,48.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
   - 6.145.483,83.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de mayo de 2021.

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, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.

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

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

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

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

- 6.145.483,58.- €. Resultado obtenido a 31 de mayo de 2021.
- 0,00.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0,00.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 6.145.483,58.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 2.022.131,84.-€, a razón de 0,333 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

El Patrimonio neto después de la distribución es el siguiente:

- 26.220.397,90.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 2.022.131,84.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 24.198.266,06.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de mayo de 2021 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 2.022.131,84.-€, a razón de 0,333.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 07 de julio de 2021, 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 2021.

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

Dª MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Dª VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/05/2021
Imprimir Saldo

Fecha: **16-06-2021**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 **Pág.:** **1**

A C T I V O	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		31.930.258,75
I. Inmovilizado intangible		2.281,75
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		2.281,75
6. Investigación		
7. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material		1.869.748,55
1. Terrenos y construcciones		64.839,47
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.781.105,78
3. Inmovilizado en curso y anticipos		23.803,30
III. Inversiones inmobiliarias		28.606.739,75
1. Terrenos		
2. Construcciones		28.606.739,75
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.258.412,03
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		1.258.412,03
6. Otros inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		193.076,67
VII. Deudores comerciales no corrientes		
***B) ACTIVO CORRIENTE**		6.116.137,41
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		720.763,42
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		1.445.388,29
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.342.668,89
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.342.668,89
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		38.441,25
4. Personal		

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/05/2021
Imprimir Saldo

Fecha: **16-06-2021**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 **Pág.:** **2**

A C T I V O	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		64.278,15
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		103.181,01
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.839.867,75
1. Tesorería		3.839.867,75
2. Otros activos liquídos equivalentes		
TOTAL GENERAL		38.046.396,16

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/05/2021
Imprimir Saldo

Fecha: **16-06-2021**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 **Pág.:** **3**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		20.074.914,32
A-1) Fondos propios		20.074.914,32
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		11.048.379,00
1. Legal y estatutarias		1.442.429,05
2. Otras reservas		9.605.949,95
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		10.479.301,14
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		9.840.979,33
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		8.101.014,30
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		1.739.965,03
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		638.321,81
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		1.346.697,12
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
III. Deudas a corto plazo		558.947,57
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		558.898,77
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		48,80
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		787.749,55

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/05/2021
Imprimir Saldo

Fecha: **16-06-2021**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 **Pág.:** **4**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		174.515,97
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		69.093,87
5. Pasivos por impuesto corriente		84,41
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		544.055,30
7. Anticipos de clientes		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		31.900.912,58
RESULTADOS (GANANCIAS)		6.145.483,58

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/05/2021
Imprimir Saldo

Fecha: 16-06-2021

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 **Pág.: 1**

	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		3.476.813,39
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		3.476.813,39
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-88.539,37
a) Consumo de mercaderías		-4.706,33
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-356,32
c) Trabajos realizados por otras empresas		-83.476,72
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		-263.497,89
a) Sueldos, salarios y asimilados		-215.917,21
b) Cargas sociales		-47.580,68
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-886.996,20
a) Servicios exteriores		-519.916,17
b) Tributos		-360.723,00
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		-346,91
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.010,12
8. Amortización del inmovilizado		-379.145,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Exceso de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		4.338.012,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		4.338.012,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
13. Otros resultados		16.179,49
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.212.826,42
***14. Ingresos financieros**		32,64
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		32,64
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		32,64
c) Imputación de subvenciones, donaciones ylegados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		-67.375,48
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		-67.375,48
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 01/01/2021 hasta el día 31/05/2021
Imprimir Saldo

Fecha: **16-06-2021**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 **Pág.:** **2**

	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, empresas del grupo y asocieadas a lp (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
Beneficios, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Beneficios, otras empresas (sólo Sociedades)		
Pérdidas, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Pérdidas, otras empresas (sólo Sociedades)		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero (Solo 2009)		
a) Incorporación al activo de gastos financieros (Solo 2009)		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores (Solo 2009)		
c) Resto de ingresos y gastos (Solo 2009)		
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-67.342,84
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.145.483,58
20. Impuestos sobre beneficios		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		6.145.483,58
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		6.145.483,58

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

Dª. 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 2021

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 2021, acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un primer dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2021, 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.

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 2021 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 2021 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:

- 3.324.149,06.-€. en Tesorería.

2) El patrimonio neto es el siguiente:

- 37.615.968,41.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 12.011.946,88.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 25.604.021,53.-€. 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.
- 2.285.153,61.-€ en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
- 7.501.539,36.- € en Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -150.479,48.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- -2.022.131,89.-€ en Dividendo a cuenta satisfecho el 7 de julio de 2021.
- 7.370.496,08.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de octubre de 2021.

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 2021 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 -690.891,11.- €.

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 2021, con fecha 7 de julio de 2021, por un importe de 2.022.131,89.- € a razón de 0,333 € por acción.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

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

- 7.370.496,08.- €. Resultado obtenido a 31 de octubre de 2021.
- 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 7.370.496,08.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 1.615.276,49.-€, a razón de 0,266 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

- 25.604.021,53.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 1.615.276,49.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 23.988.745,04.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de octubre de 2021 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 1.615.276,49 a razón de 0,266.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 3 de diciembre de 2021, 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 25 DE NOVIEMBRE DE 2021.

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

Dª MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Dª VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

****

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/10/2021
Imprimir Saldo

Fecha: **12-11-2021**

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 **Pág.:** **1**

A C T I V O	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		31.657.446,32
I. Inmovilizado intangible		1.388,18
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		1.388,18
6. Investigación		
7. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material		1.760.011,27
1. Terrenos y construcciones		62.359,31
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.697.651,96
3. Inmovilizado en curso y anticipos		
III. Inversiones inmobiliarias		28.444.298,17
1. Terrenos		
2. Construcciones		28.444.298,17
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.258.672,03
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		1.258.672,03
6. Otros inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		193.076,67
VII. Deudores comerciales no corrientes		
***B) ACTIVO CORRIENTE**		5.958.522,09
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		720.763,42
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		1.802.017,17
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.184.593,80
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.184.593,80
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		40.675,13
4. Personal		

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/10/2021
Imprimir Saldo

A C T I V O	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
5. Activos por impuesto corriente		4.213,23
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		572.535,01
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		104.655,50
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.324.149,06
1. Tesorería		3.324.149,06
2. Otros activos liquídos equivalentes		
TOTAL GENERAL		37.615.968,41

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/10/2021
Imprimir Saldo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		18.233.525,45
A-1) Fondos propios		18.233.525,45
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		11.229.122,02
1. Legal y estatutarias		1.442.429,05
2. Otras reservas		9.786.692,97
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		-2.022.131,89
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		10.521.786,14
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		9.883.464,33
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		8.101.014,30
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		1.782.450,03
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		638.321,81
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		1.490.160,74
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
III. Deudas a corto plazo		160.159,98
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		160.111,18
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		48,80
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.330.000,76

Balance de situación

Del diseño DOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/10/2021
Imprimir Saldo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		64.012,26
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		99.815,85
5. Pasivos por impuesto corriente		793.845,52
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		372.327,13
7. Anticipos de clientes		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		30.245.472,33
RESULTADOS (GANANCIAS)		7.370.496,08

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA
Desde el día 01/01/2021 hasta el día 31/10/2021
Imprimir Saldo

Fecha: 12-11-2021

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058 **Pág.:** 1

	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		7.199.579,40
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		7.199.579,40
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-208.868,84
a) Consumo de mercaderías		-6.632,50
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-681,78
c) Trabajos realizados por otras empresas		-201.554,56
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		-550.135,05
a) Sueldos, salarios y asimilados		-459.364,51
b) Cargas sociales		-90.770,54
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-1.787.631,72
a) Servicios exteriores		-1.056.740,98
b) Tributos		-724.353,41
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		-346,91
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.190,42
8. Amortización del inmovilizado		-774.324,99
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Exceso de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		4.355.258,90
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		4.355.258,90
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
13. Otros resultados		24.572,91
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		8.258.450,61
***14. Ingresos financieros**		34.673,46
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		34.673,46
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		34.673,46
c) Imputación de subvenciones, donaciones ylegados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		-128.782,47
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		-128.782,47
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 01/01/2021 hasta el día 31/10/2021
Imprimir Saldo

	NOTAS	EJERCICIO 2021 (EUR)
Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, empresas del grupo y asocieadas a lp (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
Beneficios, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Beneficios, otras empresas (sólo Sociedades)		
Pérdidas, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Pérdidas, otras empresas (sólo Sociedades)		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero (Solo 2009)		
a) Incorporación al activo de gastos financieros (Solo 2009)		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores (Solo 2009)		
c) Resto de ingresos y gastos (Solo 2009)		
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-94.109,01
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		8.164.341,60
20. Impuestos sobre beneficios		-793.845,52
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		7.370.496,08
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		7.370.496,08

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

Dª. 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 2021

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 25 de noviembre de 2021, acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un segundo dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2021, 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,

HOJA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES DE INVERSIONES DOALCA SOCIMI S.A. CERRADAS A 31-12-2021.

NOMBRE Y FIRMAS DE LOS CONSEJEROS

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

En calidad de Consejera

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

En calidad de Consejera

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 Vicepresidenta

D. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Presidenta

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejero

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021.

1. Requisitos SOCIMI

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

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

2. Inmuebles

Al cierre del ejercicio 2021, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 9,54%, 3.057 m^2, frente al cierre del ejercicio 2020 que se situó en un desalquiler de 2.310 m^2 y que representó un 6,81% de la totalidad del espacio propiedad de la sociedad.

La Sociedad tenía como inmovilizado en curso un inmueble en la C/ Mallorca, 245 de Barcelona, inmueble que la sociedad ha enajenado con fecha 17 de mayo del presente ejercicio. Además de generar plusvalías en la cuenta de resultados, la operación ha restado gastos directos que soportaba en sus cuentas, y eliminado el compromiso de caja que iba a destinar para la restauración del inmueble.

Durante el ejercicio 2021 se han firmado nuevos contratos por 3.292 m2 equivalentes a una facturación bruta anual de 955 M€/año. Y se han renegociado otros tantos por 5.812 m2 equivalentes a una facturación bruta anual 1.658 M€/año. Todos ellos facilitando una estabilidad considerable en las rentas de la sociedad por tener un obligado cumplimiento para el inquilino medio de 3 años.

Durante el ejercicio 2021 se han desalquilado una totalidad de 3.843 m2 donde la mayor afección son 3 plantas completas en uno de los inmuebles que supone un desalquiler de 2.784 m2, el resto de los m2 son oficinas de tamaño medio o pequeño. De las tres plantas mencionadas se alquiló una de ellas dentro del propio ejercicio.

La tasa de disponibilidad a cierre ejercicio 2021, según la consultora Savills-Aguirre Newman, ha disminuido en Madrid al 9,36%, (frente al 10,9% del ejercicio 2020). En Barcelona, la tasa de desocupación ha aumentado a un 8,58%, (frente al 7,80% de 2020).

3. Tesorería

La Sociedad dispone de dos líneas de crédito, una con la entidad BBVA, por importe de 1,5 MM € y vencimiento a junio de 2023, y otra con el Banco Santander por 2,5 MM€ y vencimiento a julio 2025. A 31 de diciembre de 2021 ninguna de las pólizas de crédito estaba dispuestas. Además, la Sociedad contaba con una liquidez en cuentas por importe de 2,93 MM €.

Por otro lado, en la parte de pasivo financiero la sociedad con fecha 20 de mayo del presente canceló anticipadamente uno de los dos préstamos que tenía en el pasado ejercicio por un saldo pendiente de 3,2 MM € con motivo del cobro de la enajenación del inmueble sito en calle Mallorca 245 de Barcelona. Por ello en la actualidad, registra un único préstamo con importe pendiente de amortización a 31 de diciembre de 2021 por -8,10 MM€ y vencimiento diciembre 2029.

4. Resultados del ejercicio 2021 comparado con el ejercicio 2020.

Resultados de Inversiones Doalca Socimi, S.A. a 2021 y 2020

Euros	2021	2020	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	8.798.742 €	9.306.013 €	-5,5%
Aprovisionamientos	-242.998 €	-251.507 €	-3,4%
Gastos de Personal	-714.970 €	-731.954 €	-2,3%
Otros gastos de explotación	-2.287.420 €	-2.086.365 €	9,6%
Amortización del inmovilizado	-933.767 €	-917.546 €	1,8%
Deterioro y rdo por enaj. del inmovilizado	4.351.862 €	0 €	100,0%
Otros resultados	17.702 €	9.185 €	92,7%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**8.989.151 €**	**5.327.825 €**	**68,7%**
Resultado financiero	-119.044 €	-180.922 €	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**8.870.107 €**	**5.146.902 €**	**72,3%**
Impuesto sobre beneficios	-793.191 €	0 €	
RESULTADO DEL EJERCICIO	**8.076.916 €**	**5.146.902 €**	**56,9%**

a) Importe neto de la cifra de negocios

A 31 de diciembre de 2021 los ingresos han disminuido un -5,5% en comparación con los doce meses del ejercicio 2020. El principal motivo ha sido el desalquiler de m2 por inquilinos que han resuelto contrato. La mayor parte del descenso es debido a las tres plantas desalquiladas que computan 2.784 m2 y que estaban ocupadas por un mismo inquilino en uno de nuestros inmuebles. De dichas plantas a cierre de ejercicio ya se ha alquilado una de las tres plantas, quedando pendientes las otras dos que están recibiendo visitas de forma muy activa. Y en menor medida ajuste por condonación en 3 de los 4 locales comerciales que posee la sociedad y que están dedicados al sector de la hostelería restauración. Así como ausencia de variable en el inmueble destinado a Hotel que la sociedad tiene en la calle Montera 10-12 de Madrid.

b) Aprovisionamiento

A 31 de diciembre de 2021, se ha producido un decremento del -3,4%, este decremento se debe principalmente a una disminución de las partidas de conserjería y vigilancia en los inmuebles de la sociedad, así como suministros.

c) Gasto de personal

A 31 de diciembre de 2021, la disminución de los gastos de personal en un -2,3% respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a la reducción de bonus a pagar a empleados por resultados 2020.

d) Otros Gastos de Explotación

A 31 de diciembre de 2021, el aumento de otros gastos de explotación por un +9,6% respecto del ejercicio anterior, se debe principalmente a comisiones de agentes en la intermediación de alquiler y la partida de tributos; (IBI) y prorrata del IVA.

e) Amortización de Inmovilizado

Se incrementa respecto a la magnitud del año precedente registrando una variación del 1,8%. El motivo principal de dicho incremento es la regularización del gasto de amortización del inmueble sito en calle Magallanes 1 que se reclasifica de activo disponible para la venta a inmovilizado material, y en menor medida a la entrada en amortización de nuevas inversiones del segundo semestre de 2020 y el propio ejercicio 2021.

f) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

En 17 de mayo de 2021 se ha procedido a materializar la enajenación del inmueble en curso que teníamos sito en calle Mallorca 245 de Barcelona. Dicha operación inmobiliaria ha dejado unas plusvalías antes de impuestos en la sociedad que ascienden a un monto de 4,35 MM€.

g) Otros resultados

El ingreso viene generado principalmente por indemnización de daños causados por el efecto de Filomena.

h) El Resultado de explotación

A 31 de diciembre de 2021, el resultado de explotación se ha visto incrementado en un 68,7% con una variación interanual de +3,66 MM €. La principal magnitud como hemos comentado en el apartado letra f) ha sido la plusvalía generada por la enajenación del inmueble sito en Barcelona por importe de +4,35 MM€, y la diferencia por -0,69 MM € principalmente por la disminución de ingresos por desalquiler de oficinas comentado en el apartado a).

i) Resultado Financiero

A 31 de diciembre de 2021 los gastos financieros han disminuido un -34,3% respecto al año precedente con motivo de la cancelación anticipada del préstamo a corto plazo que se canceló el pasado 20 de mayo por importe de 3,2 MM €.

j) Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos asciende a 8.870 M €.

k) Resultado después de impuestos

El resultado después de impuestos asciende a 8.077 M €, se ha registrado contablemente el 25% del Impuesto de Sociedades correspondiente a la plusvalía fiscal de la enajenación del edificio de Mallorca, 245 sito en Barcelona, por el periodo en el que la Sociedad no era Socimi, dicho Impuesto de Sociedades asciende a 793 M €.

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 5,83% de su espacio alquilable está destinado a locales comerciales, y un 9,88% a un Hotel.

La sociedad ha estado 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 cierre de ejercicio y para próximos años no se contemplan más ayudas de este tipo con motivo de la pandemia.

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.

Con respecto a la liquidez, Inversiones Doalca Socimi S.A., cuenta con un endeudamiento neto del 2,4% 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.

Respecto a los dividendos, la sociedad sigue manteniendo su política de distribución del 80% de los resultados recurrentes de la sociedad. No obstante, en este ejercicio y con motivo de la desinversión del inmueble de Mallorca 245 de Barcelona, la sociedad ha repartido un dividendo especial correspondiente al 50% de la plusvalía de la parte Socimi del activo de referencia por importe de 590 M€.

En base a la presente formulación de cuentas del ejercicio 2021 se espera una propuesta de dividendo complementario con cargo a los resultados de 2021 por un importe aproximado de 567.775 euros.

6. Información I+D+i

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

7. Adquisición y enajenación de acciones propias

La sociedad tiene en autocartera 5.454 acciones, no habiéndose efectuado ninguna operación de compraventa en el ejercicio 2021.

8. Periodo medio de pago

La sociedad tiene un periodo medio de pago a proveedores comerciales de 17 días.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 17 DE MARZO DE 2022.

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

Dª. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ ACEBO

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ–ACEBO

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Dª. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

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:

- Dª Victoria Urquijo Fernández de Araoz – Presidenta.
- Dña. Dolores Fernández de Araoz y Marañón – Vicepresidenta.
- Dña. Carmen Fernández de Araoz y Marañón – Vocal.
- 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 – Vocal.
- D. Pedro Urquijo Fernández de Araoz – Vocal.
- D. Alfonso Guilarte Gutiérrez – Secretario no consejero.

Inversiones Doalca Socimi, S.A. cuenta con 4 administrativos y un gerente que se encargan entre otras cuestiones del departamento contable en la Sociedad. Encargados de la llevanza de los libros diarios de la Sociedad así como de la preparación del paquete de Reporting trimestral que la Sociedad prepara.

Asimismo, cuenta con un sistema de control interno por procesos que asegura que la información financiera una vez se hace pública, es veraz y completa.

b) Sistema de Control de la Compañía

A juicio del órgano de administración, el entorno de control de Inversiones Doalca SOCIMI, es adecuado y adaptado al tamaño de la Compañía.

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera los realiza el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría y Control de Riesgos.

Realización de presupuestos:

Inversiones Doalca SOCIMI realiza un presupuesto anual en el mes de noviembre de cada año.

El presupuesto anual incluye:

a) Un presupuesto de ingresos confeccionado según los contratos firmados con los clientes en ese período.

b) Un presupuesto de gastos de los inmuebles.

c) Un presupuesto de gastos generales (auditoría, contabilidad, coste financiero, administración).

d) Proyecciones sobre potenciales inquilinos y bajas.

Confeccionado por el departamento de Administración y revisado por el Consejo de Administración.

Controles internos:

Inversiones Doalca SOCIMI, ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control interno del proceso de producción de la información financiera así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. La Supervisión de la eficacia del control interno está encomendad a la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos.

Dichos controles puedes desglosarse en los siguientes:

-Partidas a pagar:

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

-Partidas a cobrar:

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

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

-Revisión anual de valoraciones:

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

-Revisión trimestral del Paquete de Reporting:

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

-Revisión de los Estados Financieros:

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

Código de Conducta:

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

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

c) Evaluación de riesgos

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

Los principales riesgos identificados son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Impuesto sobre beneficios

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

d) Comunicación de la información financiera

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

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

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

e) Actividades de monitorización

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

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

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