

Madrid, 29 de septiembre de 2022

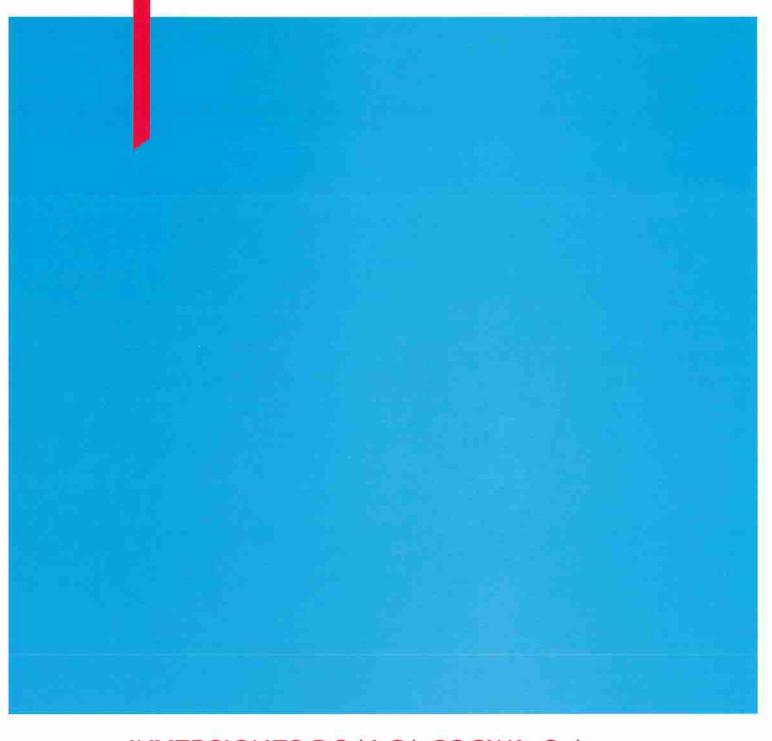
INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**INVERSIONES DOALCA**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**") publica la siguiente información correspondiente al primer semestre de 2022:

- I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- II. Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Dª. Victoria Urquijo Fernández de Araoz. Presidenta del Consejo de Administración INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL 30 DE JUNIO DE 2022 JUNTO CON EL INFORME DE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS



Estados Financieros Intermedios correspondientes al 30 de junio de 2022 junto con el Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2022:

- Balances al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y al ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y al ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2021
- Estados Consolidados de Flujos de Efectivo correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y al ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2021
- Notas explicativas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Tel: +34 914 364 190 Fax: +34 914 364 191/92

Rafael Calvo 18 28010 Madrid www.bdo.es España

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A los Accionistas de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2022, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Otra información: Informe de Gestión

El informe de gestión adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los estados financieros intermedios del período de seis meses cerrado el 30 de junio de 2022. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

BDO Auditores, S.L.P.

Francisco J. Giménez Soler Socio-Auditor de Cuentas

29 de septiembre de 2022

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

BDO AUDITORES, S.L.P

2022 Núm. 01/22/18982
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO;

Sello distintivo de otras actuaciones

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO CERRADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. BALANCES CORRESPONDIENTES AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		31.374.112,80	31.671.315,93
Inmovilizado intangible Aplicaciones informáticas	Nota 5	(* -55:	221,86 221,86
Inmovilizado material Terrenos y construcciones Instalaciones técnicas y otro inmovilizado Inmovilizaciones materiales en curso	Nota 6	1.840.498,46 57.028,30 1.633.854,96 149.615,20	1.830.677,10 60.818,83 1.769.858,27
Inversiones inmobiliarias Inversiones en terrenos y bienes naturales Inversiones en construcciones	Nota 7	28.065.727,32 9.622.664,99 18.443.062,33	28.340.941,45 9.622.664,99 18.718.276,46
Inversiones financieras a largo plazo Otros activos financieros	Nota 9.1	1.227.083,53 1.227.083,53	1.258.672,03 1.258.672,03
Activos por Impuesto diferido	Nota 10	240.803,49	240.803,49
ACTIVO CORRIENTE		6.794.258,73	4.887.712,68
Activos no corrientes mantenidos para la venta		723.969,62	720.763,42
Deudores comerciales y otras cuentas a Clientes por ventas y Prestaciones de Deudores varios Activos por impuesto corriente Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 9.1 Nota 9.1 Nota 10 Nota 10	1.204.997,00 1.152.845,99 47.487,36 4.663,65	1.170.492,32 1.138.031,95 30.378,86 - 2.081,51
Inversiones financieras a corto plazo Otros créditos a corto plazo	Nota 9.1	2 8	(5.000,70) (5.000,70)
Periodificaciones		57.514,77	74.333,67
Efectivo y otros activos líquidos Tesorería		4.807.777,34 4.807.777,34	2.927.123,97 2.927.123,97
TOTAL ACTIVO		38.168.371,53	36.559.028,61

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. BALANCES CORRESPONDIENTES AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO		26.599.873,93	24.494.288,67
Fondos propios	Nota 9.6	26.599.873,93	24.494.288,67
Capital Capital escriturado	Nota 9.6	6.077.922,00 6.077.922,00	6.077.922,00 6.077.922,00
Prima de emisión	Nota 9.6	3.099.092,80	3.099.092,80
Reservas Legal y estatutarias Otras Reservas	Nota 9.6	14.899.977,65 1.814.305,84 13.085.671,81	11.028.245,94 1.814.305,84 9.213.940,10
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Nota 9.6	(150.479,48)	(150.479,48)
Resultado del ejercicio	Nota 9.6	2.673.360,96	8.076.915,81
Dividendo a cuenta	Nota 9.6	æ	(3.637.408,40)
PASIVO NO CORRIENTE		9.936.882,57	9.790.791,91
Deudas a largo plazo Deudas con entidades de crédito Otros pasivos financieros	Nota 9.1	9.259.340,37 6.644.546,90 2.614.793,47	9.113.249,71 7.133.144,76 1.980.104,95
Pasivos por impuesto diferido	Nota 10	677.542,20	677.542,20
PASIVO CORRIENTE		1.631.615,03	2.273.948,03
Deudas a corto plazo Deudas con entidades de crédito Otros pasivos financieros	Nota 9.1	974.080,57 974.080,57 0,20	987.387,20 967.869,53 19.517,67
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar Acreedores varios Personal (remuneraciones pendientes de pago) Pasivo por impuesto corriente	Nota 9.1 Nota 9.1 Nota 10	657.534,46 149.610,74 47.289,63 257.530,91	1.286.560,83 149.525,01 115.142,53 257.530,91
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	il.	38.168.371,53	36.559.028,61

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DEL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresadas en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2021
Importe neto de la cifra de negocio Prestaciones de servicios	Nota 21	4.884.878,70 4.884.878,70	8.798.741,84 8.798.741,84
Aprovisionamientos Consumo de mercaderías	Nota 11	(123.702,01) (10.017,03)	(242.998,19) (7.448,87)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(602,55)	(1.059,48)
Trabajos realizados por otras empresas		(113.082,43)	(234.489,84)
Gastos de personal Sueldos, salarios y asimilados Cargas sociales	Nota 11	(305.730,57) (250.855,49) (54.875,08)	(714.969,64) (604.930,12) (110.039,52)
Otros gastos de explotación Servicios exteriores Tributos		(1.255.016,28) (736.458,72) (512.547,44)	(2.287.420,20) (1.336.267,27) (944.615,60)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales			(346,91)
Otros gastos de gestión corrientes		(6.010,12)	(6.190,42)
Amortización del inmovilizado	Nota 5, 6 y 7	(464.582,83)	(933.766,97)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		¥	4.351.861,75
Resultados por enajenaciones y otras		-	4.351.861,75
Resultados excepcionales		134.567,01	17.702,48
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.870.414,02	8.989.151,07
Ingresos financieros Otros ingresos de valores negociables y otros	Nota 9.2	-	35.564,92 35.564,92
Gastos financieros Por deudas con terceros	Nota 9.2	(61.602,84) (61.602,84)	(154.608,94) (154.608,94)
RESULTADO FINANCIERO		(61.602,84)	(119.044,02)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.808.811,18	8.870.107,05
Impuestos sobre beneficios	Nota 10	(135.450,22)	(793.191,24
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE OPERACIONES CONTINUADAS	DE	2.673.360,96	8.076.915,81
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.673.360,96	8.076.915,81

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A)ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL CIERRE DEL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL CIERRE DEL

EJERCICIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	30/06/2022	31/12/2021
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.673.360,96	8.076.915,81
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	390)	a
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		•
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2.673.360,96	8.076.915,81

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES AL CIERRE DEL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL CIERRE DEL EJERCICIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	6.077.922,00	3.099.092,80	3.099.092,80 10.019.217,24	(150.479,48)	5.146.902,41	(150.479,48) 5.146.902,41 (3.916.741,96)	20.275.913,01
Total ingresos y gastos reconocidos	t	•	į.	i,	8.076.915,81	•	8.076.915,81
Distribución de dividendos Otras variaciones del patrimonio neto	A 10	3 6	1.009.028,70	•	- (5.146.902,41)	(3.637.408,70) 3.916.741,96	(3.637.408,70) (221.131,75)
SALDO, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	6.077.922,00	3.099.092,80	3.099.092,80 11.028.245,94	(150.479,48)	8.076.915,81	(150.479,48) 8.076.915,81 (3.637.408,70)	24.494.288,37
Total ingresos y gastos reconocidos		*	ř	•	2.673.360,96		2.673.360,96
Distribución de dividendos Otras variaciones del patrimonio neto	, ,		3.871.731,71	1 1	- (8.076.915,81)	3.637.408,70	(567.775,40)
SALDO, AL 30 DE JUNIO DE 2022	6.077.922,00	3.099.092,80	3.099.092,80 14.899,977,65	(150.479,48)	(150.479,48) 2.673.360,96	Sas	26.599.873,93

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL CIERRE DEL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL CIERRE DEL EJERCICIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresados en euros)

	30/06/2022	31/12/2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.3
1 Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	2.808.811,18	8.870.107,05
2 Ajustes del resultado.	526.185,67	1.052.810,99
a) Amortización del inmovilizado	464.582.83	933.766,97
b) Correcciones valorativas por deterioro	•	=
c) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(4)	-
d) Ingresos financieros	-	(35.564,92)
e) Gastos financieros	61.602,84	154.608,94
f) Diferencias de cambio	·	
3 Cambios en el capital corriente	(518.928,82)	(37.154,57)
a) Existencias	.=:	50
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	(34.504,68)	125.019,41
c) Otros activos corrientes	11.818,20	51.507,20
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	(629.026,37)	507.641,94
e) Otros pasivos corrientes	(501.904,49)	(899.995,27)
f) Otros activos y pasivos no corrientes	634.688,52	178.672,15
4 Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(197.053,06)	(912.235,26)
a) Pagos por intereses	(61.602,84)	(154.608,94)
b) Cobros de intereses		35.564,92
c) Pagos (cobros) por impuesto s/beneficios	(135.450,22)	(793.191,24)
d) Diferencias de cambio		
5 Flujos de efectivo de las actividades de explotación	2.619.014,97	8.973.528,21
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		
6 Pagos por inversiones	(198.968,20)	(482.185,28)
a) Inmovilizado material	(17.260,32)	(271.806,29)
b) Otros activos financieros	(184.914,08)	(210.378,99)
7 Cobros por desinversiones	31.588,50	857.695,55
a) Inmovilizado material	31.588,50	39.033,89
b) Otros activos financieros		818.661,66
8 Flujos de efectivo de las actividades de inversión	170.585,90	375.510,27
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9/-		
9 Aumentos y disminuciones en instrumentos de pasivo financiero		
a) Emisión	i.5	
Deudas con entidades de crédito	724	
b) Devolución y amortización		
Deudas con entidades de crédito	-	(3.367.869,54
10 Aumentos y disminuciones en instrumentos de patrimonio	-	(3.367.869,51
a) Otras variaciones de instrumentos de patrimonio	-	(3.307.009,31
11 Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(567.775,70)	(3.838.407,09
a) Dividendos	(567.775,70)	(3.838.407,09
12 Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(567.775,70)	(7.206.276,63
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.880.653,37	2.142.761,85
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	2.927.123,97	784.362,12
Electivo o equivalentes ai connenzo del penodo	E.OL1.120,01	2.927.123,97

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria adjunta que consta de 23 Notas.

N.I.F. A82195058

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS INTERMEDIOS PARA EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

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

- a)La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b)La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c)La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d)La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

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

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

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

2.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS INTERMEDIOS

a) Imagen fiel.

Los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios normalizadas empieza el 1 de enero y termina el 30 de junio de 2022.

Los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2022, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 22 de septiembre 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 los estados financieros intermedios 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 2022, se publicó RD 1/2022, 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 los estados financieros intermedios presentes.

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

En la preparación de los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios que tienen un riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son los siguientes:

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

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

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.

<u>Provisiones:</u> 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. Las cifras de los balances se refieren a los períodos 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, mientras que la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo se refieren al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2022 y al ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2021.

e) Agrupación de partidas

En los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2022 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 primer semestre del ejercicio 2022 no se han realizado correcciones de errores significativos ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 30 de junio de 2022 la Sociedad ha obtenido un beneficio de 2.673.360,96 € No procediendo proponer su distribución hasta el cierre del ejercicio.

El importe mínimo que repartir a 30 de junio, en concepto de dividendo es de 2.138.688,77.-€, conforme a la ley 11/2009. En el apartado 18 se detalla un dividendo a cuenta del resultado 2022 aprobado el 7 de julio de 2022.

La comparativa de la distribución de resultados entre 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 es la siguiente:

2.00年中央中央中央	31/12/2021	30/06/2022
Base de reparto	8.076.915,81	2.673.360,96
Total base de reparto	8.076.915,81	2.673.360,96
Aplicación	31/12/2021	30/06/2022
A Reservas Voluntarias A Dividendos	3.871.731,71 4.205.184,10	
	8.076.915,81	

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en los estados financieros intermedios 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 1/2022, 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:

 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 los estados financieros intermedios 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.
- 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 primer semestre del ejercicio 2022, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8) Ingresos y Gastos

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

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

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- 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 los estados financieros intermedios 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 2022 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual.

4.9) Provisiones y contingencias

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

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

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

4.10) Medio ambiente

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

4.11) Gastos de personal

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 la Sociedad ha registrado en gastos de personal todas las retribuciones satisfechas al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y demás gastos de carácter social. La valoración de estas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 30 de junio 2022 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 30 de junio de 2022 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 2021 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 de Barcelona.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Coste	31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos y/o reclasificaciones	30/06/2022
Coste:					
Terrenos y bienes naturales	7.487,00	(=)	=	5	7.487,00
Total coste	7.487,00	-			7.487,00
Amortización Acumulada:					
Construcciones	(7.265,14)	(221,86)			(7.487,00)
Total amortización acumulada	(7.265,14)	(221,86)			(7.487,00)
Inmovilizado Inmaterial, Neto	221,86	(221,86)			0,00

Coste	31/12/2020	Altas	Bajas	Traspasos y/o reclasificaciones	31/12/2021
Coste:					
Aplicaciones informáticas	7.487,00	583	70	=	7.487,00
Total coste	7.487,00			خالة رزياء تا	7.487,00
Amortización Acumulada:					
Aplicaciones informáticas	(4.323,36)	(2.941,78)	-	Ē	(7.265,14)
Total amortización acumulada	(4.323,36)	(2.941,78)			(7.265,14)
Inmovilizado Inmaterial, Neto	3.163,64	(2.941,78)	¥		221,86

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste	31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos y/o reclasificaciones	30/06/2022
Coste:					
Terrenos y construcciones	260.746,37		異	<u> </u>	260.746,37
Instalaciones tec, Y otro	3.654.190,91	17.260,32	=	¥	3.671.451,23
Total coste	3.914.937,28	17.260,32			3.932.197,60
Amortización Acumulada:					
Terrenos y construcciones	(198.897,78)	(2.529,67)	4	÷	(201.427,45)
Instalaciones tec. Y otro inmovilizado material	(1.885.362,40)	(155.280,18)	755,69	+	(2.039.886,89)
Total amortización acumulada	(2.084.260,18)	(157.809,85)	755,69		(2.241.314,34)
Inmovilizado Material, Neto		176.471,08	(26.855,88)		149.615,20
Inmovilizado Material, Neto	1.830.677,10	35,921,55	(26.100,19)		1.840.498,46
Coste	31/12/2020	Altas	Bajas	Traspasos y/o reclasificaciones	31/12/2021
Coste:					
Terrenos y construcciones	260,746,37	:-:	-	-	260.746,37
Instalacciones tec. Y otro	3.382.384,62	271.806,29		2	3,654,190,91
Total coste	3.643.130,99	271.806,29			3.914.937,28
Amortización Acumulada:					
Terrenos y construcciones Instalacciones tec. Y otro	(193.796,51)	(5.101,27)	*	*	(198.897,78)
inmovilizado material	(1.572.639,73)	(312.722,67)	=	Ē.	(1.885.362,40)
Total amortización acumulada	(1.766.436,24)	(317.823,94)		S- 205 B	(2.084.260,18)
		04 700 75	(24 726 75)		
Inmoviliazado En Curso		34.736,75	(34.736,75)		

Tanto a 30 de junio de 2022 como a 31 de diciembre de 2021, 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 primer semestre del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 eran los siguientes:

	30/06/2022	31/12/2021
Aplicaciones informáticas	7.487,00	5.228,00
Maguinaria	4.454,42	4.454,42
Otras instalaciones	1.612.414,03	1.608.795,03
Mobiliario	28.742,49	28.742,49
Equipos proceso de información	40.627,80	40.627,80
Elementos de transporte	3.044,96	3.044,96
Inversiones Inmobiliarias	1.927.782,90	1.927.782,90
	3.624.553,60	3.618.675,60

La Sociedad no ha recibido durante el primer semestre del ejercicio 2022 ningún tipo de subvención relacionada con el inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad no tiene ningún compromiso de compra o de venta relacionada con activos materiales, ni tenía usufructos, embargos o situaciones análogas relacionadas con ellos.

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

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

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

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

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

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021, la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

La sociedad no ha capitalizado al 30 de junio de 2022 ni al 31 de diciembre de 2021, ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

a)Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias:

Coste	31/12/2021	Altas	Bajas	Traspasos y/o reclasificaciones	30/06/2022
Coste:					
Terrenos	9.622.664,99	177	-	ġ	9.622.664,99
Construcciones	29.084.039,07	32.092,68	+	=	29,116,131,75
Total coste	38.706.704,06	32.092,68			38.738.796,74
Amortización Acumulada:					
Terrenos	<u> </u>	20	<u> </u>	2	19
Construcciones	(10.365.762,58)	(306.551,12)	2	(755,69)	(10.673.069,39)
Total amortización acumulada	(10.365.762,58)	(306.551,12)		(755,69)	(10.673.069,39)
Inmovilizado Material, Neto	28.340.941,48	(274.458,44		(755,69)	28.065.727,35

Coste	31/12/2020	Altas	Bajas	Traspasos y/o reclasificaciones	31/12/2021
Coste:					
Terrenos	9.622.664,99	:+:		8	9.622.664,99
Construcciones	28.873.660,08	210.378,99	=		29.084.039,07
Total coste	38.496.325,07	210.378,99	(#)		38.706.704,06
Amortización Acumulada:		5 # .C	5 7 8	E.	7
Terrenos	27	373	(7)	7.	
Construcciones	(9.752.761,33)	(613.001,25)	10)	8	(10.365.762,58
Total amortización acumulada	(9.752.761,33)	(613.001,25)			(10.365.762,58
Inmovilizado Material, Neto	28.743.563,74	(402.622,26)	- 15 e		28.340.941,48

b)Otra información

Ejercicio 30/06/2022	Inversiones que genera ingresos	Inversiones que no genera ingresos	
Ingresos provenientes de inv. Inmobiliarias Gtos. Para la explotac. de inv. Inmobiliarias	4.783.821,14 2.210.634,53		
Ejercicio 31/12/2021	Inversiones que genera ingresos	Inversiones que no genera ingresos	
Ingresos provenientes de inv. Inmobiliarias Gtos. Para la explotac. de inv. Inmobiliarias	9.221.640,35 4.584.351,03		
Bienes inmuebles:	2021	30/06/2022	
Valor de la construcción Valor del terreno	29.084.039,04 9.622.664,99	29.116.131,72 9.622.664,99	

Los inmuebles para alquiler al 30 de junio de 2022 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL M2	NO RESIDENCIA	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	30.326	30.326	ANTENAS Y
	NO ALQUILADOS	195	195	PUBLICIDAD
BARCELONA	ALQUILADOS	1.282	1.282	
	NO ALQUILADOS	254	254	7-2-2-2-
TOTAL	ALQUILADOS	31.608	31.608	ANTENAS Y
	NO ALQUILADOS	448	448	PUBLICIDAD
TOTAL INMUEBLES		32.057	32.057	

Los inmuebles para alquiler al 31	de diciembre de 2021	eran los siguientes:
-----------------------------------	----------------------	----------------------

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL M2	NO RESIDENCIA	OTROS
MARRIE	ALQUILADOS	27.463	27.463	ANTENAS Y
MADRID	NO ALQUILADOS	3.057	3.057	PUBLICIDAD
DAROELONA	ALQUILADOS	1.536	1.536	
BARCELONA	NO ALQUILADOS	- 2	4	Sau:
TOTAL	ALQUILADOS	28.999	28.999	ANTENAS Y
TOTAL	NO ALQUILADOS	3.057	3.057	PUBLICIDAD
OTAL INMUEBLES		32.057	32.057	

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias durante primer semestre del ejercicio 2022 y durante el ejercicio 2021 son los siguientes:

	31/12/2021	30/06/2022
Desglose de Ingresos por Alquileres		
Residencial	=	- =:
No residencial	8.531.955,22	4.707.830,80
Otros alquileres	182.414,44	75.990,34
Total Alquileres	8.714.369,66	4.783.821,14
Desglose otros Ingresos	이 사람들이 되었다.	
Prestación de servicios	84.372,18	101.057,56
Otros	₹	-
Total Alquileres	84.372,18	101.057,56

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 30 de junio de 2022, como al 31 de diciembre de 2021:

Arrendamientos operativos: información del arrendador	31/12/2021	30/06/2022
Importe de los cobros futuros mínimos de arrendamientos operativos no cancelables:	23.957.224,23	26.734.499,71
*Hasta un año	8.852.047,16	9.962.991,26
*Entre uno y cinco años	14.664.723,10	16.671.610,98
*Más de cinco años	440.453,97	99.897,47
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio		=

Arrendamientos operativos: información del arrendatario	31/12/2021	30/06/2022
Importe de los cobros futuros mínimos de arrendamientos operativos no cancelables:	37.907,31	20.409,24
*Hasta un año	37.907,31	20.409,24
*Entre uno y cinco años	0,00	0,00
*Más de cinco años	0,00	0,00
Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio		

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 primer semestre del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual. Dado que los contratos no incluían cláusulas que previeran reducciones de cuota y los acuerdos han significado modificaciones en plazo y precio futuro, las condonaciones se han considerado incentivo al arrendamiento y no rentas contingentes.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

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

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

THE TANK	Instrumentos de patrimonio		Créditos D otr		TOTAL	
	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022
Activos a valor razonable con cambios en P&G						
Activos financieros a coste amortizado		-	1.258.672,03	1.227,083,53	1.258.672,03	1.227.063,53
TOTAL			1.258.672,03	1.227.083,53	1.258.672,03	1.227.063,53

Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones enel patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (1)

	Instrumentos de patrimonio		Créditos D otr	NAME OF TAXABLE PARTY AND ADDRESS OF TAXABLE PARTY.	TOTAL		
	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	
Activos a valor razonable con cambios en P&G							
Activos financieros a coste amortizado	· ·	=======================================	1.165.491,62	1.204.997,00	1.165.491,62	1.204.997,00	
TOTAL	-		1.165.491,62	1.204.997,00	1.165.491,62	1.204.997,00	

⁽¹⁾ Efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro

Del importe total de las partidas a cobrar, un total de 1.061.669.43 € 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:

	31/12/2021	30/06/2022
FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO		
Residencial	-	=
No residencial	1.258.672,03	1.227.083,53
Total Fianzas	1.258.672,03	1.227.083,53

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con ent. De crédito		Derivado	Derivados y otros		TOTAL	
	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	
Pasivos financieros a coste amortizado	7.133.144,76	6.644.546,90	1.980.104,95	2.614.793,47	9.113.249,71	9.259.340,37	
TOTAL	7.133.144,76	6.644.546,90	1.980.104,95	2.614.793,47	9.113.249,71	9.259.340,37	

Pasivos financieros a corto plazo

- 101	Deudas con ent. De crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022
Pasivos financieros a coste amortizado	967.869,53	974.080,37	284.185,21	196.900,57	1.252.054,74	1.170.980,94
TOTAL	967.869,53	974.080,37	284.185,21	196.900,57	1.252.054,74	1.170.980,94

Las fianzas recibidas existentes a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

	31/12/2021	30/06/2022
FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		
Residencial	4	· ·
No residencial	1.980.104,95	2.179.793,47
Total Fianzas	1.980.104,95	2.179.793,47

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 30 de junio de 2022 como a 31 de diciembre de 2021.

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 30 de junio de 2022, como al 31 de diciembre de 2021, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos períodos:

Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al 30.06.2022

	2023	2024	2025	2026	2027	Más de cinco	TOTAL
Inversiones Financieras	183.060,26	170.727,08	332.444,83	357.399,79	131.769,32	51.682,27	1.227.083,55
Otros activos financieros	183.060,26	170.727,08	332.444,83	357.399,79	131.769,32	51.682,27	1.227,083,55
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.201.385,33	-	-		·		1.201.385,33
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.153.897,97	•	(#X)	a.	<u></u>		1.153.897,97
Deudores varios	47.487,36	-:	-		2	-	47.487,36
TOTAL	1.384.445,59	170.727,08	332.444,83	357.399,79	131.769,32	51.682,27	2.428.468,88

Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al 31.12.2021

	2022	2023	2024	2025	2026	Más de cinco	TOTAL
Inversiones Financleras	260.059,20	181.265,74	23.400,00	639.085,01	87.806,07	67.055,99	1.258,672,01
Otros activos financieros	260.059,20	181.265,74	23.400,00	639.085,01	87.806,07	67.055,99	1.258.672,01
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.168.410,81		¥		-	-	1.168.410,81
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.138.031,95	п.	5	-	-		1.138.031,95
Deudores varios	30.378,86	-	-	2		<u>u</u>	30.378,86
TOTAL	1.428.470,01	181.265,74	23.400,00	639.085,01	87.806,07	67.055,99	2.427.082,82

Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 30.06.2022

	2023	2024	2025	2026	2027	Más de cinco	TOTAL
Deudas	1.185.482,34	1.227,292,40	1.577.533,70	1.867.062,28	1.236.787,36	2.704.261,88	9.798.419,96
Deudas con entidades de crédito	974.080,37	980.331,00	992,953,00	1.005.738,00	1.018.687,00	2.646.837,14	7.618.626,51
Otros pasivos financieros	211.401,97	246,961,40	584.580,70	861.324,28	218.100,36	57.424,74	2.179.793,45
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	197.200,37				=		197.200,37
Acreedores varios	149.610,74			-	-		149.610,74
Personal	47.589,63	-	-				47,589,63
TOTAL	1.382.682,71	1.227.292,40	1.577.533,70	1.867.062,28	1.236.787,36	2.704.261,88	9.995.620,33

Vencimientos de los instrumentos	financieros de pasivo al 31.12.2021
----------------------------------	-------------------------------------

	2022	2023	2024	2025	2026	Más de cinco	TOTAL
Deudas	1.343.617,02	1.254.132,58	1.367.418,46	1.475.748,54	1.618.795,97	3.111.046,16	10.170.758,73
Deudas con entidades de crédito	967.869,53	980.331,00	992.953,00	1.090.131,70	1,109,773,81	3.049.954,76	8.191.013,80
Otros pasivos financieros	375.747,49	273.801,58	374.465,46	385,616,84	509.022,16	61.091,40	1.979.744,93
Acreedores comerciales y otras cuentas a pag	264.667,54		-	=		-	264.667,54
Acreedores varios	149.525,01	-				= =	149.525,01
Personal	115.142,53		-	1947	*	-	115.142,53
TOTAL	1.608.284,56	1.254.132,58	1.367.418,46	1.475.748,54	1.618.795,97	3.111.046,16	10.435.426,27

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 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 30 de junio de 2022 y al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado ninguna corrección por deterioro del valor para los elementos encuadrados en este epígrafe.

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

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

	31/12/2021		30/06/2022	
	GASTOS	INGRESOS	GASTOS	INGRESOS
Préstamos/ Débitos y partidas a cobrar	154.608,94	35.564,92	61.602,84	-
Total	154.608,94	35.564,92	61.602,84	

Al 30 de junio de 2022 y al cierre del ejercicio 2021 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al 30 de junio de 2022 y al cierre del ejercicio 2021 la Sociedad no posee participaciones en empresas encuadradas en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Tanto a 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021 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 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no dispone de líneas de descuento.

Al 30 de junio de 2022 como al 31 de diciembre de 2021 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.-€, 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. Al 30 de junio de 2022 no se había dispuesto ningún importe.

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

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

- 1) <u>Riesgo de liquidez:</u> Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. La Sociedad manifiesta que continuará aplicando los mismos criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.
- 2) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la Sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio, ni operación alguna en divisa extranjera.

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

El tipo medio de los instrumentos financieros de la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 han sido los siguientes:

	31/12/2021	30/06/2022
ACTIVOS FINANCIEROS	Tipo del 0,0%	Tipo del 0,0%
PASIVOS FINANCIEROS	Tipo del 1,28%	Tipo del 1,28%

9.6) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

A 30 de junio de 2022 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 31.12.2021	(+/-) Distrib. Result. Ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 30.06.2022	Saldo al cierre ejercicio 30.06.2022
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	9.585.816,89	3.871.731,70			13.457.548,59
Acciones en patrimonio propias	(150.479,48)				(150.479,48)
Dividendos	(3.637.408,40)	4.205.184,10	(567.775,70)		0,00
Pérd. Y ganancias	8.076.915,81	(8.076.915,81)		2.673.360,96	2.673.360,96
Total Fondos Propios	24.494.288,67	(0,01)	(567.775,70)	2.673.360,96	26.599.873,92

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 2021 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 31.12.2020	(+/-) 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)		191 2 19		(150.479,48)
Dividendos	(3.916.741,96)	4.117.740,65	(200.998,69)	(3.637.408,40)	(3.637.408,40)
Pérd. 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 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 2022 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2022, modificando en este ejercicio 2022 la Ley 11/2009. En dicha modificación, las entidades SOCIMIS estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

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

30/06/2022	Cuenta de Pérdi	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.673.360,96 Aumentos	Disminuciones	2.673.360,96
Ajuste Resultado 0% Socimi		(2.624.873,90)	(2.624.873,90)
Resultado contable del ejercicio ajustado			48.487,06
Impuesto de Sociedades			
Diferencias Permanentes			ř.
Diferencias Temporales:			
Con origen en el ejercicio	15.657,20		15.657,20
Con origen en ejercicios anteriores	92.674,41	(101.786,72)	(9.112,31)
Compensación B.I. Negativa			
Base imponible (Rdo. Fiscal)			55.031,95

31/12/2021	Cuenta de Pérdi	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	8.076.915,81 Aumentos	Disminuciones	8.076.915,81	
Ajuste Resultado 0% Socimi		-5.454.048,94	-5.454.048,94	
Resultado contable del ejercicio ajustado			2.622.866,87	
Impuesto de Sociedades	793.191,24		793.191,24	
Diferencias Permanentes		-246.124,97	-246.124,97	
Diferencias Temporales:				
Con origen en el ejercicio	34.710,01		34.710,01	
Con origen en ejercicios anteriores	198.768,42	-119.484,65	79.283,77	
Compensación B.I. Negativa			0,00	
Base imponible (Rdo. Fiscal)			3.283.926,92	

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	15.657,20
PASIVO	Plusvalía venta inmuebles imputable 2021	9.439,98
	Gtos. Amort. Acel. Magallane, 3	29.934,77

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 han sido los siguientes:

Ejercicio 30.06.2022	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Actualiación	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	240.803,49	9 = 2	-	· -	240.803,49
Pasivos Impto. Diferido	677.542,20	:=:	(5)	· T	677.542,20
Ejercicio 31.12.2021	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Actualiación	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

Al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas tiene el siguiente desglose:

Deudores	31/12/2021	30/06/2022	
Activos por Impuesto Diferido	240.803,49	240.803,49	
Total Administraciones Públicas Deudoras	240.803,49	240.803,49	
Acreedores	31/12/2021	30/06/2022	
Pasivos por Impuesto Diferido	677.542,20	677.542,20	
H.P. Acreedora I.V.A.	432.462,61	184.106,27	
H.P. Acreedora I.R.P.F.	14.451,14	14.792,28	
H.P. Acreedora I.R.C.	306.902,54		
H.P. Acreedora I.S.	257.530,91	257.530,91	
Organismo Acreedores de la Seg.Social	10.546,09	10.345,71	
Total Administraciones Públicas Acreedoras	1.699.435,49	1.144.317,37	

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.

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.

Con fecha 1 de agosto de 2022 se recibió el acuerdo dictado por el Tribunal Económico Central desestimando el recurso de reposición presentado, no teniendo impacto alguno en las cuentas por haber sido ya abonado en su día y regularizado en los libros de la sociedad.

Al 30 de junio de 2022 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

Detalle de P&G	30/06/2022	31/12/2021
Consumo de mercaderías	10.017,03	7.448,87
Compras netas de devoluciones y cualquier descuento	10.017,03	7.448,87
Nacionales	10.017,03	7.448,87
Consumo de materia primas y otras materias consumibles	602,55	1.059,48
Compras netas de devoluciones y cualquier descuento	602,55	1.059,48
Nacionales	602,55	1.059,48
Cargas sociales	57.875,08	110.039,52
Seguridad social a cargo de la empresa	56.467,58	107.388,88
Otras cargas sociales	1.407,50	2.650,64
Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	17.702,48	17.702,48
TOTAL	86.197,14	136.250,35

Al 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 no se han imputado ingresos o gastos derivados de permutas de bienes no monetarios y servicios.

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 30 de junio de 2022.

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

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios 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 30 de junio de 2022 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

Al 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado ninguna transacción con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

16.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La Sociedad no ha percibido Subvenciones, ni de capital ni de explotación, a 30 de junio de 2022

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

Al 30 de junio de 2022 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.

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

Desglose Ingresos por Alquileres	31/12/2021	30/06/2022
Residencial	2	-
No Residencial	322.521,20	156.539,62
Otros	<u>.</u>	=
Total Alquileres	322.521,20	156.539,62

Al 30 de junio de 2022 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 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.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 7 de julio se ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del 2022 por un importe de 1.548.479,34 euros.

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, ambos alquilados y a pleno rendimiento.

Con fecha 26 de julio se ha firmado contrato de promesa de compraventa con arras penales de las oficinas y plazas de garaje del único inmueble que la sociedad tienen disponible para la venta y se ubica en la calle Rambla de Cataluña, 91-93 de Barcelona, el precio pactado es de 5.670.000 €, impuestos y gastos excluidos.

Dicho precio será satisfecho de la siguiente manera: 10% a la firma de dicho contrato y el otro 90% el 31 de octubre de 2022, fecha en la que se otorgará la escritura de compraventa.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Al 30 de junio de 2022 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.

Al 30 de junio de 2022 la Sociedad ha satisfecho 11.896,50.-€, 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.

Al 30 de junio de 2022 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 37.500,00.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

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.

Al 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 30 de junio de 2022 y el ejercicio 2021 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 a 30 de junio de 2022 expresado por categorías:

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

THE RESIDENCE THE RESIDENCE THE PROPERTY OF THE PERSON OF	31/12/2021	30/06/2022
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,07	3,40
Ocupaciones elementales	4,00	4,00
Total empelado medio	9,10	8,43

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categoría y sexos

	Hombres		Mujeres		Total	
	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,00	0,00	0,03	0,03	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1,91	1,00	2,16	2,40	4,07	3,40
Ocupaciones elementales	3,00	3,00	1,00	1,00	4,00	4,00
Total empelado medio	5,91	5.00	3,19	3,43	9,10	8,43

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:

Honorarios del auditor en el ejercicio

nonorarios del additor en el ejercicio	31/12/2021	30/06/2022
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	10.200,00	11.700,00
Honorarios por otros servicios de verificación	4.180,00	4.800,00
Total	14.380,00	16.500,00

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:

Distribución del importe de la cifra de negocios por categorías de actividades

	31/12/2021	30/06/2022
Arrendamientos Urbanos	8.623.485,99	4.763.579,99
Explotación Finca Rústica	90.883,67	20.241,15
Restantes Actividades	84.372,18	101.057,56
Total	8.798.741,84	4.884.878,70
Cifra de negocios por mercados geográfic	cos	
Office at hegotico per mercane geogram	31/12/2021	
the state of the s	31/12/2021	30/06/2022
Cataluña	322.521,20	30/06/2022 156.539,62
Cataluña Madrid		156.539,62
	322.521,20	

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

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio

The second second second second second	31/12/2021	30/06/2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores Ratio de las operaciones pagadas Ratio de las operaciones pendientes de pago	17,00 17,00 8,00	30,00 33,00 3,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Pagos Realizados Pagos Pendientes	1.950.933,02 79.645,07	977.172,21 98.884,72

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 30 de junio de 2022 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 2021 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 2.224.338,53.-€.

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

La Sociedad dispone a 30 de junio de 2022 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 11.233.210,07.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 9.686.884,58.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

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.

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

En fecha 28 de abril de 2022 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2020, por importe de 567.775,70.-€ el cual se abonó el 5 de mayo de 2022 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

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 2022 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%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La Sociedad no ha realizado a 30 de junio de 2022 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 1^a, 2^a, 4^a, 5^a, 7^a, 8^a, 10^a y 11^a. 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 6^a, 7^a 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 30 de junio de 2022 de reservas de este tipo.

La Sociedad no ha dispuesto a 31 de diciembre de 2021 de reservas de este tipo.

ESTOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS HAN SIDO FORMULADOS POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

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

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

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ En calidad de Consejera

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

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

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

D. JAIME PALAZUELO BARROSO En calidad de Consejero

INFORME DE GESTIÓN DEL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2022.

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 BME Growth bajo el código (YDOA) desde el día 11 de marzo de 2016, cumpliendo en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIS.

2. Inmuebles

Al final del semestre, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 1,40%, 449 m², frente al cierre de 30 de junio de 2021 que se situó en un desalquiler de 4.697 m² y que representó un 14,66% de la totalidad del espacio propiedad de la sociedad. Dando prácticamente plena ocupación a la totalidad del porfolio de Inversiones Doalca de 32.057 m².

La diferencia entre el desalquiler a 30 Junio del pasado ejercicio y 30 de junio del presente se reparte en nuevos alquileres a razón de 1.638 m2 en el segundo semestre del 2021 y 2.610 m2 en el primer semestre del 2022.

Durante el primer semestre del 2022 se han firmado nuevos contratos por 4.526 m² de los que 2.610 m2 vienen de plantas desalquiladas de 2021 y 1.916 m2 plantas desalquiladas y vueltas a alquilar dentro del propio semestre. Renegociación de alquileres existentes por 833 m2.

Para el cierre del primer semestre de 2022 ya se han cobrado todas las moratorias que se concedieron por decreto con motivo de la pandemia del Covid 19.

La tasa de desocupación a finales de junio de 2022, según la consultora Savills-Aguirre Newman, ha disminuido en Madrid ligeramente al 9,43%, (frente al 9,73% a mediados del 2021). En Barcelona, la tasa de desocupación ha aumentado a un 8,98%, (frente al 7,58% a mediados de 2021).

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 cinco años en julio 2025. A 30 de junio de 2022 las pólizas de crédito no estaban dispuestas. Además, la Sociedad contaba con una liquidez en cuentas por importe de 4,81 MM €.

Por otro lado, en la parte de pasivo financiero de la sociedad en la actualidad, registra un único préstamo con importe pendiente de amortización a 30 de junio de 2022 por -7,62 MM€ y vencimiento diciembre 2029.

4. Resultados del primer semestre 2022 comparado con el primer semestre 2021

Resultados de Inversiones Do	alca Socimi, S.A. a 2	021 y 2020	
Euros	30/06/2022	30/06/2021	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	4.884.879 €	4.268.887 €	14,4%
Aprovisionamientos	-123.702 €	-105.780 €	16,9%
Gastos de Personal	-305.731 €	-334.143 €	-8,5%
Otros gastos de explotación	-1.255,016 €	-1.070,908 €	17,2%
Amortización del inmovilizado	-464.583 €	-455.687 €	2,0%
Deterioro y rdo por enaj, del inmovilizado	0€	4.355.259 €	100,0%
Otros resultados	134.567 €	16.179 €	731,7%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.870.414 €	6.673.807 €	-57,0%
Resultado financiero	-61.603 €	-76.580 €	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.808.811 €	6.597.227 €	-57,4%
Impuesto sobre beneficios		-793.846 €	
Gravamen especial Socimi	-135.450 €		
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.673.361 €	5.803.381 €	-53,9%

a) Importe neto de la cifra de negocios

A 30 de junio de 2022 los ingresos han aumentado un +14,4% en comparación con los seis primeros meses del ejercicio 2021. El principal motivo ha sido el alquiler de los metros disponibles que a junio 2021 ascendían a 14,66% y en la actualidad ha quedado prácticamente en plena ocupación.

b) Aprovisionamiento

A 30 de junio de 2022, se ha producido un incremento del +16,9%, este incremento se debe principalmente a la ocupación de los metros desalquilados que generan un mayor consumo en los suministros de las oficinas, siendo el principal coste el energético.

c) Gasto de personal

A 30 de junio de 2022, la disminución de los gastos de personal en un -8,5% respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a la desprovisión por la reducción de bonus a pagar a empleados por resultados 2021.

d) Otros Gastos de Explotación

A 30 de junio de 2022, el aumento de otros gastos de explotación por un +17,2% respecto del ejercicio anterior, se debe principalmente a dos partidas; comisiones de agentes en la intermediación de alquiler +93 M€ con motivo de plena ocupación y la partida tributos por prorrata de IVA +73M€, generada con motivo de la desinversión del inmueble de Mallorca 245 de Barcelona. Desinversión que generó entrar en prorrata y que dicho importe se recuperará a finales de año cuando se salga de nuevo de la prorrata. Por lo que este último, se considera un gasto temporal recuperable.

e) Amortización de Inmovilizado

Se incrementa ligeramente respecto a la magnitud del año precedente registrando una variación del 2,0%. El motivo principal de dicho incremento es por la entrada en amortización de nuevas inversiones del segundo semestre de 2021 y primero del 2022.

f) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

El 17 de mayo de 2021 se procedió a materializar la enajenación del inmueble que teníamos sito en calle Mallorca 245 de Barcelona. Dicha operación inmobiliaria dejó unas plusvalías antes de impuestos en la sociedad que ascendieron a un monto de 4,36 MM€. Esta operación fue extraordinaria y no se ha dado ninguna otra operación a cierre de semestre 2022 en el presente ejercicio, por lo que la diferencia es del - 100%.

g) Otros resultados

El ingreso viene generado por el cobro de una reclamación interpuesta ante el Ayto. de Barcelona con motivo de la paralización del proyecto del hotel previsto en el inmueble que se enajenó.

h) El Resultado de explotación

A 30 de junio de 2022, el resultado de explotación se ha visto decrementado en un 57% con una variación interanual de -3,80 MM €. En dicho decremento tenemos que aislar los números extraordinarios por la venta del inmueble de Barcelona que ascendieron a un beneficio de + 4,36 MM€ el año pasado. Por tanto, el resultado de explotación por actividad recurrente de la sociedad se ha visto incrementado en un 25,3% con un importe de + 0,57 MM€ respecto al mismo período del ejercicio precedente. Prácticamente en su totalidad por mayor ingreso de alquileres por plena ocupación.

i) Resultado Financiero

A 30 de junio de 2022 los gastos financieros han disminuido en un 19,56% con motivo de la cancelación anticipada del préstamo a corto plazo que se canceló el pasado 20 de mayo 2021 por importe de 3,2 MM€.

j) Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos asciende a 2,81MM €. Un 25,3% más que el ejercicio precedente si aislamos la operación extraordinaria de desinversión citada en el apartado h) anterior.

k) Resultado después de impuestos

El resultado después de impuestos asciende a 2,67 MM€. Este semestre la partida de Impuesto de sociedades asciende a "0" euros, versus el registrado contablemente el ejercicio pasado con 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 ascendió a 0,79 MM€.

En otro apartado contable dentro de este concepto, se ha registrado el nuevo impuesto decretado por el estado que grava el 15% sobre el beneficio neto de la sociedad no distribuido vía dividendos. Dicho importe sobre resultados del ejercicio 2021 que se devengó el día de la junta de accionistas celebrada en abril de 2022 ascendió a 0,14 MM€.

5. Hechos posteriores al cierre

El Consejo de Administración de 7 de julio de 2022 aprobó por unanimidad la propuesta de reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio 2022. Dicho dividendo ascendió a una cantidad de 1,55 MM€, a razón de 0,2550 € por acción, habiéndose hecho efectivo el pago el día 13 de julio 2022. Este importe corresponde con el 80% del beneficio obtenido por la sociedad a 31 de mayo de 2022.

Con fecha 26 de julio de 2022 se firmó contrato de arras para la desinversión del inmueble que la sociedad tienen en la calle Rambla de Catalunya 91-93 de Barcelona. Se tiene previsto cerrar la compraventa del inmueble ante notario el próximo 31 de octubre del presente.

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 2022.

Periodo medio de pago

La sociedad tiene un periodo medio de pago a proveedores comerciales de 30 días.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2022.

- 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
- D. JAIME PALAZUELO BARROSO.