



Madrid, 23 de marzo de 2023

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

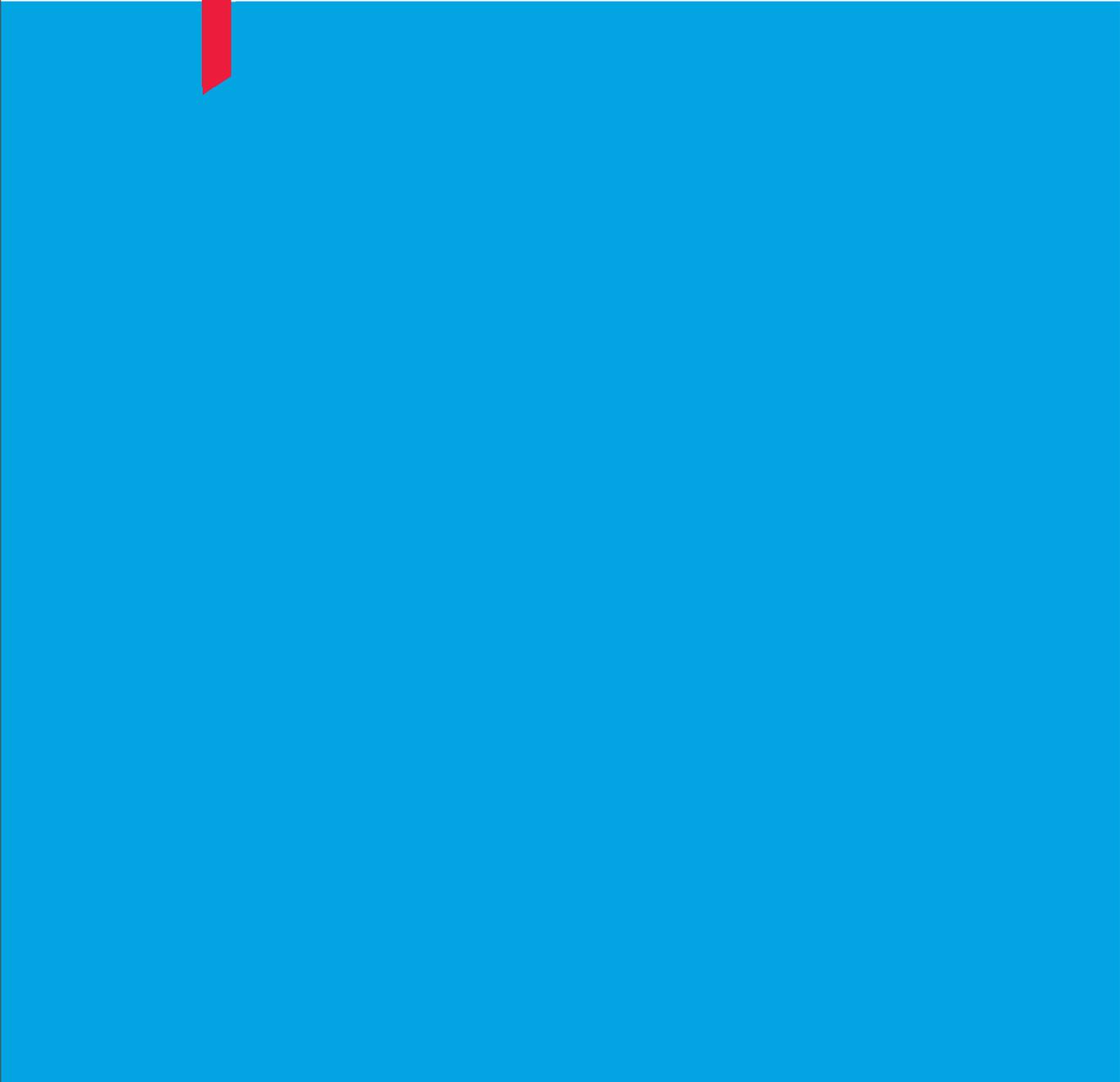
OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe de gestión.
- Resumen del informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

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

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

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



INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022 JUNTO CON EL
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR
UN AUDITOR INDEPENDIENTE



INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2022 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022:

- Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021
- Memoria del ejercicio 2022

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **Inversiones Doalca SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Ingresos por alquileres

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

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

El análisis de la razonabilidad de los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento reconocidos en el ejercicio 2022 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23 de marzo de 2023



INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2022



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

**CUENTAS ANUALES
EJERCICIO 2022**

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

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE		30.830.641,26	31.671.315,93
Inmovilizado intangible		8.897,17	221,86
Aplicaciones informáticas		8.897,17	221,86
Inmovilizado material		1.636.891,53	1.830.677,10
Terrenos y construcciones		53.125,23	60.818,83
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.575.272,18	1.769.858,27
Inmovilizado en curso y anticipos		8.494,12	
Inversiones inmobiliarias		27.997.054,14	28.340.941,45
Terrenos		9.662.664,99	9.622.664,99
Construcciones		18.334.389,15	18.718.276,46
Inversiones financieras a largo plazo		1.187.798,42	1.258.672,03
Otros activos financieros		1.187.798,42	1.258.672,03
Activos por impuesto diferido			240.803,49
ACTIVO CORRIENTE		9.501.293,58	4.887.712,68
Activos no corrientes mantenidos para la venta			720.763,42
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.220.252,73	1.170.492,32
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.204.729,33	1.138.031,95
Deudores varios		2.545,33	30.378,86
Otros créditos con las Administraciones Públicas		12.978,07	2.081,51
Inversiones financieras a corto plazo		8.002.412,66	-5.000,70
Créditos a empresas		2.412,66	-5.000,70
Otros activos financieros		8.000.000,00	
Periodificaciones a corto plazo		62.211,79	74.333,67
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		216.416,40	2.927.123,97
Tesorería		216.416,40	2.927.123,97
TOTAL ACTIVO		40.331.934,84	36.559.028,61

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
PATRIMONIO NETO	28.903.333,27	24.494.288,67
Fondos propios	28.903.333,27	24.494.288,67
Capital	6.077.922,00	6.077.922,00
Capital escriturado	6.077.922,00	6.077.922,00
Prima de emisión	3.099.092,80	3.099.092,80
Reservas	14.659.658,77	11.028.245,94
Legal y estatutarias	1.442.429,05	1.442.429,05
Otras reservas	13.217.229,72	9.585.816,89
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-147.461,35	-150.479,48
Resultado del ejercicio	10.177.261,67	8.076.915,81
Dividendo a cuenta	-4.963.140,62	-3.637.408,40
PASIVO NO CORRIENTE	9.347.027,21	9.790.791,91
Deudas a largo plazo	8.689.340,69	9.113.249,71
Deudas con entidades de crédito	6.152.813,55	7.133.144,76
Otros pasivos financieros	2.536.527,14	1.980.104,95
Pasivos por impuesto diferido	657.686,52	677.542,20
PASIVO CORRIENTE	2.081.574,36	2.273.948,03
Deudas a corto plazo	988.295,64	987.387,20
Deudas con entidades de crédito	980.331,20	967.869,53
Otros pasivos financieros	7.964,44	19.517,67
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.093.278,72	1.286.560,83
Acreedores varios	88.257,92	149.525,01
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	114.579,17	115.142,53
Pasivos por impuesto corriente	213.362,96	257.530,91
Otras deudas con las Administraciones Públicas	677.078,67	764.362,38
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	40.331.934,84	36.559.028,61

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO CERRADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
Y AL EJERCICIO CERRADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocios		10.752.006,57	8.798.741,84
Prestación de servicios		10.752.006,57	8.798.741,84
Aprovisionamientos		-278.553,79	-242.998,19
Consumo de mercaderías		-17.411,73	-7.448,87
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-1.984,06	-1.059,48
Trabajos realizados por otras empresas		-259.158,00	-234.489,84
Otros ingresos de explotación		967,60	-
Subvenciones de explotación		967,60	-
Gasto de personal		-677.617,40	-714.969,64
Sueldos, salarios y asimilados		-567.206,45	-604.930,12
Cargas Sociales		-110.410,95	-110.039,52
Otros gastos de explotación		-2.432.045,92	-2.287.420,20
Servicios exteriores		-1.534.615,40	-1.336.267,27
Tributos		-891.240,10	-944.615,60
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	-346,91
Otros gastos de gestión corriente		-6.190,42	-6.190,42
Amortización del inmovilizado		-946.910,50	-933.766,97
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		4.553.046,32	4.351.861,75
Resultado por enajenaciones y otras		4.553.046,32	4.351.861,75
Resultados excepcionales		114.603,21	17.702,48
RESULTADO DE EXPLOTACION		11.085.496,09	8.989.151,07
Ingresos financieros		7.416,99	35.564,92
Otros ingresos de valores negociables y otros		7.416,99	35.564,92
Gastos financieros		-130.079,86	-154.608,94
Por deudas con terceros		-130.079,86	-154.608,94
RESULTADO FINANCIERO		-122.662,87	-119.044,02
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.962.833,22	8.870.107,05
Impuesto sobre beneficios		-785.571,55	-793.191,24
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		10.177.261,67	8.076.915,81
RESULTADO DEL EJERCICIO		10.177.261,67	8.076.915,81

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL CIERRE DEL EJERCICIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
Y AL CIERRE DEL EJERCICIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.177.261,67 €	8.076.915,81 €
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	- €	- €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	- €	- €
Transferencia a la cuenta de Perdas y Ganancias	- €	- €
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	- €	- €
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	10.177.261,67 €	8.076.915,81 €

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL CIERRE DEL EJERCICIO DE 2022 Y AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

	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 €	10.019.217,24 €	-150.479,48 €	5.146.902,41 €	-3.916.741,96 €	20.275.913,01 €
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2021	6.077.922,00 €	3.099.092,80 €	10.019.217,24 €	-150.479,48 €	5.146.902,41 €	-3.916.741,96 €	20.275.913,01 €
Total ingresos y gastos reconocidos	- €	- €	- €	- €	8.076.915,81 €	- €	8.076.915,81 €
Distribución de dividendos	- €	- €	- €	- €	- €	-3.637.408,70 €	-3.637.408,70 €
Otras variaciones del patrimonio neto	- €	- €	1.009.028,70 €	- €	- 5.146.902,41 €	3.916.741,96 €	-221.131,75 €
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	6.077.922,00 €	3.099.092,80 €	11.028.245,94 €	-150.479,48 €	8.076.915,81 €	-3.637.408,70 €	24.494.288,37 €
Total ingresos y gastos reconocidos	- €	- €	- €	- €	10.177.261,67 €	- €	10.177.261,67 €
Operaciones con participaciones propias (netas)	- €	- €	364,39 €	3.018,13 €	- €	- €	2.653,74 €
Distribución de dividendos	- €	- €	- €	- €	- €	-4.963.140,62 €	-4.963.140,62 €
Otras variaciones del patrimonio neto	- €	- €	3.631.777,22 €	- €	- 8.076.915,81 €	3.637.408,70 €	-807.729,89 €
SALDO, al 31 DE DICIEMBRE DE 2022	6.077.922,00 €	3.099.092,80 €	14.659.658,77 €	-147.461,35 €	10.177.261,67 €	-4.963.140,62 €	28.903.333,27 €

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2022 Y AL EJERCICIO 2021

	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	10.962.833,22	8.870.107,05
2. Ajustes al resultado	1.064.569,04	1.052.810,99
a) Amortizaciones del inmovilizado	946.910,50	933.766,97
b) Correcciones valorativas por deterioro		
c) Variaciones de provisiones		
d) Imputacion subvenciones		
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de inst.financ		
g) Ingresos financieros	-7.416,99	-35.564,92
h) Gatos financieros	125.075,53	154.608,94
j) Diferencias de cambio		
j) Variación del valor razonable de instrumentos financieros		
k) Otros ingresos y gastos		
3. Cambios en el capital corriente	299.140,95	-37.154,57
a) Existencias		
b) Deudores y cuentas a cobrar	-49.760,41	125.019,41
c) Otros activos corrientes	4.708,52	51.507,20
d) Acreedores y cuentas a pagar	-193.282,11	507.641,94
e) Otros pasivos corrientes	908,44	-899.995,27
f) Otros activos y pasivos no corrientes	536.566,51	178.672,15
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-903.230,09	-912.235,26
a) Pagos de intereses	-125.075,53	-154.608,94
b) Cobros de dividendos		
c) Cobros de intereses	7.416,99	35.564,92
d) Cobro(pago) por impuesto sobre beneficios	-785.571,55	-793.191,24
e) Otros pagos (cobros)		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación	11.423.313,12	8.973.528,21
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones	-8.417.063,93	-482.185,28
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible	-9.234,50	0,00
c) Inmovilizado material	-114.654,17	-271.806,29
d) Inversiones inmobiliarias	-293.175,26	-210.378,99
e) Otros activos financieros	-8.000.000,00	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones	791.637,03	857.695,55
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros	70.873,61	39.033,89
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	720.763,42	818.661,66
g) Otros activos		
8. Flujos de efectivo de actividades de inversión	-7.625.426,90	375.510,27
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	2.653,74	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	-2.510,41	
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	5.164,15	
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
10. Aumentos y disminuciones en instrumentos de pasivo financiero	-980.331,21	-3.367.869,54
a) Emisión		
1) Obligaciones y otros valores negociables		
2) Deuda con entidades de crédito		
3) Deudas con empresas del grupo y asociadas		
4) Otras deudas		
b) Devolución y amortización de:		
1) Obligaciones y otros valores negociables		
2) Deuda con entidades de crédito	-980.331,21	-3.367.869,54
3) Deudas con empresas del grupo y asociadas		
4) Otras deudas		
11. Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio	-5.530.916,32	-3.838.407,09
a) Dividendos	-5.530.916,32	-3.838.407,09
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio		
12. Flujos de efectivo de actividades de financiación	-6.508.593,79	-7.206.276,63
D) EFECTOS DE LAS VARIACIONES DE EFECTOS DE CAMBIO		
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFCTIVO O EQUIVALENTES		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.927.123,97	784.362,12
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	216.416,40	2.927.123,97

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.**N.I.F. A82195058****MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 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 ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objetos idéntico o análogo.

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

2.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS INTERMEDIOS

a) Imagen fiel.

Las cuentas anuales se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y La ley 11/2009 SOCIMIs en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable, así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El periodo contable al que se refiere las cuentas anuales normalizadas empieza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre de 2022.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 16 de marzo de 2023, de acuerdo con el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital.

b) Marco normativo de la información financiera aplicable

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

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

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

Con fecha 30 de enero de 2021, se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y

Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Provisiones: La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la

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

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

d) Comparación de la información

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

e) Agrupación de partidas

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 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 aquellas que estando catalogadas como a largo plazo tienen parte de su vencimiento a corto plazo, es decir vencimiento inferior al año, por lo que están recogidas tanto en el largo plazo como en el corto plazo, siguiendo los criterios generales de contabilización contenidos en el Plan General de Contabilidad.

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores y cambios en estimaciones contables

Durante el ejercicio 2022 no se han realizado correcciones de errores significativos ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha obtenido un beneficio de 10.177.261,67 €.

Del resultado contable se ha descontado la plusvalía por la venta de las oficinas de Rambla Cataluña, 91-93 por importe de 4.552.196,32 €.

El importe mínimo que repartir a 31 de diciembre, en concepto de dividendo es de 4.500.052,28 €, conforme a la ley 11/2009.

De la plusvalía obtenida de la venta de Rambla Cataluña, 91-93 se ha distribuido un dividendo por importe de 958.642,15 €.

Con fecha 7 de julio de 2022 la Sociedad aprobó el reparto de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por un importe de 1.548.479,44 €.

Con fecha 24 de noviembre de 2022 la Sociedad aprobó el reparto de un segundo dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2022 por un importe de 3.414.548,76 € (este dividendo incluye el especial por desinversión de Rambla Cataluña). Se adjuntan los Informes de los Administradores.

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Base del reparto	10.177.261,67 €	8.076.915,81 €
Total Base de reparto	10.177.261,67 €	8.076.915,81 €
Aplicación	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
A Reservas Voluntarias	4.200.018,96 €	3.871.731,71 €
A Dividendos	5.977.242,71 €	4.205.184,10 €
Total Base de reparto	10.177.261,67 €	8.076.915,81 €

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

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

4.1) Inmovilizado Intangible

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

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

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

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

4.2) Inmovilizado Material

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3) Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son

crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

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

4.4) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

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

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

4.5) Activos Financieros

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

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

La sociedad solo posee activos financieros a coste amortizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoración inicial.

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre

instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior.

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

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

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

Deterioro del valor.

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

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

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

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

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

4.6) Pasivos Financieros

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

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

La sociedad solo posee pasivos financieros a coste amortizado.

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

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

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

Valoración inicial.

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

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

Valoración posterior.

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

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

4.7) Impuesto sobre Sociedades

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

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio 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 las cuentas anuales se refieran, los gastos y los ingresos que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

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

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

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

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

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

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

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

4.9) Provisiones y contingencias

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

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

las características mencionadas anteriormente la Sociedad ha procedido a informar en la memoria sobre las características de las mismas.

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

4.10) Medio ambiente

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

4.11) Gastos de personal

Durante el ejercicio 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 31 de diciembre 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.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Coste	31-12-21	Alta	Baja	Trasposos y/o rectificacions	31-12-22
Coste:					
Aplicaciones Informáticas	7.487,00	9.234,50			16.721,50
Total coste	7.487,00	9.234,50	0,00	0,00	16.721,50
Amortización acumulada					
Aplicaciones Informáticas	-7.265,14	-559,19			-7.824,33
Total amortización acumulada	-7.265,14	-559,19	0,00	0,00	-7.824,33
Inmoviilizado material neto	221,86	8.675,31	0,00	0,00	8.897,17

Coste	31-12-20	Alta	Baja	Trasposos y/o rectificacions	31-12-21
Coste:					
Aplicaciones Informáticas	7.487,00				7.487,00
Total coste	7.487,00	0,00	0,00	0,00	7.487,00
Amortización acumulada					
Aplicaciones Informáticas	-4.323,36	-2.941,78			-7.265,14
Total amortización acumulada	-4.323,36	-2.941,78	0,00	0,00	-7.265,14
Inmoviilizado intangible neto	3.163,64	-2.941,78	0,00	0,00	221,86

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste	31-12-21	Alta	Baja	Trasposos y/o rectificacions	31-12-22
Coste:					
Terrenos y construcciones	260.746,37				260.746,37
Inst. técnicas y otro inmov. Material	3.654.190,91	117.402,18	-5.232,96		3.766.360,13
Inmovilizado en curso		297.732,82	-289.238,70		8.494,12
Total coste	3.914.937,28	415.135,00	-294.471,66	0,00	4.035.600,62
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	-198.897,78	-7.693,60			-206.591,38
Inst. técnicas y otro inmov. Material	-1.885.362,40	-310.460,45	3.705,14		-2.192.117,71
Total amortización acumulada	-2.084.260,18	-318.154,05	3.705,14	0,00	-2.398.709,09
Inmoviilizado material neto	1.830.677,10	96.980,95	-290.766,52	0,00	1.636.891,53

Coste	31-12-20	Alta	Baja	Trasposos y/o rectificaciones	31-12-21
Coste:					
Terrenos y construcciones	260.746,37				260.746,37
Inst. técnicas y otro inmov. Material	3.382.384,62	271.806,29			3.654.190,91
Inmovilizado en curso		34.736,75	-34.736,75		0,00
Total coste	3.643.130,99	306.543,04	-34.736,75	0,00	3.914.937,28
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	-193.796,51	-5.101,27			-198.897,78
Inst. técnicas y otro inmov. Material	-1.572.639,73	-312.722,67			-1.885.362,40
Total amortización acumulada	-1.766.436,24	-317.823,94	0,00	0,00	-2.084.260,18
Inmovilizado material neto	1.876.694,75	-11.280,90	-34.736,75	0,00	1.830.677,10

Tanto a 31 de diciembre 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 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 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 eran los siguientes:

	31/12/2022	31/12/2021
Aplicaciones informáticas	7.487,00	5.228,00
Maquinaria	4.454,42	4.454,42
Otras instalaciones	677.104,05	1.608.795,03
Mobiliario	28.742,49	28.742,49
Equipos proceso de información	46.254,57	40.627,80
Elementos de transporte	-	3.044,96
	764.042,53	1.690.892,70

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

Al 31 de diciembre 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 habido 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 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 31 de diciembre 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	31-12-21	Alta	Baja	Trasposos y/o rectificacions	31-12-22
Coste:					
Terrenos	9.622.664,99				9.622.664,99
Construcciones	29.084.039,04	294.475,50	-9.794,36		29.368.720,18
Inmovilizado en curso					0,00
Total coste	38.706.704,03	294.475,50	-9.794,36	0,00	38.991.385,17
Amortización acumulada					
Construcciones	-10.365.762,58	-629.098,03	529,58		-10.994.331,03
Total amortización acumulada	-10.365.762,58	-629.098,03	529,58	0,00	-10.994.331,03
Inversiones inmobiliarias netas	28.340.941,45	-334.622,53	-9.264,78	0,00	27.997.054,14

Coste	31-12-20	Alta	Baja	Trasposos y/o rectificacions	31-12-21
Coste:					
Terrenos y construcciones	9.622.664,99				9.622.664,99
Inst. técnicas y otro inmov. Material	28.873.660,05	210.378,99			29.084.039,04
Inmovilizado en curso		34.736,75	-34.736,75		0,00
Total coste	38.496.325,04	245.115,74	-34.736,75	0,00	38.706.704,03
Amortización acumulada					
Construcciones	-9.752.761,33	-613.001,25			-10.365.762,58
Total amortización acumulada	-9.752.761,33	-613.001,25	0,00	0,00	-10.365.762,58
Inversiones inmobiliarias netas	28.743.563,71	-367.885,51	-34.736,75	0,00	28.340.941,45

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

	31/12/2022	31/12/2021
Inversiones Inmobiliarias	2.877.603,17	1.927.782,90
	2.877.603,17	1.927.782,90

b) Otra información

Ejercicio 2021	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
	Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias	9.221.640,35 €
Gtos. para la explotac. de inv.inmobiliarias	4.584.351,03 €	
Ejercicio 2022	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
	Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias	10.650.949,01 €
Gtos. para la explotac. de inv.inmobiliarias	4.460.203,14 €	

Bienes inmuebles:	2021	2022
Valor de la construcción	29.084.039,04 €	29.368.720,18 €
Valor del terreno	9.622.664,99 €	9.622.664,99 €

Los inmuebles para alquilar al 31 de diciembre de 2022 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIA	OTROS
MADRID	ALQUILADOS NO ALQUIL.	30.326 195	30.326 195	ANTENAS Y PUBLICIDA
BARCELONA	ALQUILADOS NO ALQUIL.	0 0	0 0	--- ---
TOTAL	ALQUILADOS NO ALQUIL.	30.326 195	30.326 195	ANTENAS Y PUBLICIDA
TOTAL INMUEBLES		30.521	30.521	

Con fecha 2 de noviembre de 2022, la sociedad vendió el inmueble de Rambla 91/93 que tenía en Cataluña, explicado en nota 17.

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

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

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Desglose ingresos por alquileres		
Residencial	0,00 €	0,00 €
No residencial	10.235.853,28 €	8.531.955,22 €
Otros	415.095,73 €	182.414,44 €
Total Alquileres	10.650.949,01 €	8.714.369,66 €
Desglose otros ingresos		
Prestación de servicios	101.057,56 €	84.372,18 €
Otros	0,00 €	0,00 €
Total Otros ingresos	101.057,56 €	84.372,18 €

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables tanto al 31 de diciembre de 2022, como al 31 de diciembre de 2021:

Arrendamientos operativos: información del arrendador

Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:
 * Hasta un año
 * Entre uno y cinco años
 * Mas de cinco años

	2021	2022
	23.957.224,23 €	21.894.857,48 €
	8.852.047,16 €	9.658.210,87 €
	14.664.723,10 €	12.115.372,18 €
	440.453,97 €	121.274,43 €

Arrendamientos operativos: información del arrendatario

Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:
 * Hasta un año
 * Entre uno y cinco años

	2021	2022
	37.907,31 €	40.818,48 €
	37.907,31 €	40.818,48 €
	- €	

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 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

	Instrumentos de patrimonio		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Activos a valor razonable con cambios en P&G						
Activos financieros a coste amortizado			1.258.672,03 €	1.187.798,42 €	1.258.672,03 €	1.187.798,42 €
TOTAL	0,00 €	0,00 €	1.258.672,03 €	1.187.798,42 €	1.258.672,03 €	1.187.798,42 €

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

	Instrumentos de patrimonio		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Activos a valor razonable con cambios en P&G						
Activos financieros a coste amortizado			1.165.491,62 €	9.225.257,06 €	1.165.491,62 €	9.225.257,06 €
TOTAL	0,00 €	0,00 €	1.165.491,62 €	9.225.257,06 €	1.165.491,62 €	9.225.257,06 €

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

Del importe total de las partidas a cobrar, un total de 894.423,46 € corresponden a las carencias, moratorias y condonaciones aplicadas a los contratos de arrendamiento. En 2021 las partidas correspondientes a carencias, moratorias y condonaciones era un total de 1.061.669,43 €.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO		
Residencial	0,00 €	0,00 €
No residencial	1.187.798,42 €	1.258.672,03 €
Total Fianzas	1.187.798,42 €	1.258.672,03 €

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con ent. de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Pasivos financieros a coste amortizado	7.133.144,76 €	6.152.813,55 €	1.980.104,95 €	2.536.527,14 €	9.113.249,71 €	8.689.340,69 €
TOTAL	7.133.144,76 €	6.152.813,55 €	1.980.104,95 €	2.536.527,14 €	9.113.249,71 €	8.689.340,69 €

Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con ent. de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Pasivos financieros a coste amortizado	967.869,53 €	980.331,20 €	284.185,21 €	210.801,53 €	1.252.054,74 €	1.191.132,73 €
TOTAL	967.869,53 €	980.331,20 €	284.185,21 €	210.801,53 €	1.252.054,74 €	1.191.132,73 €

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		
Residencial	0,00 €	0,00 €
No residencial	2.101.527,14 €	1.980.104,95 €
Total Fianzas	2.101.527,14 €	1.980.104,95 €

A 31 de diciembre existen tres préstamos participativos por importes de 145.000 € respectivamente recibidos de los socios mayoritarios.

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

La Sociedad no tenía activos o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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 31-12-2022

	2023	2024	2025	2026	2027	Mas de cinco	TOTAL
Inversiones financieras	8.084.674,35 €	232.240,55 €	332.444,83 €	357.399,79 €	131.769,32 €	51.682,27 €	9.190.211,12 €
Otros activos financieros	8.084.674,35 €	232.240,55 €	332.444,83 €	357.399,79 €	131.769,32 €	51.682,27 €	9.190.211,12 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.207.274,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.207.274,66 €
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.204.729,33 €						1.204.729,33 €
Deudores varios	2.545,33 €						2.545,33 €
TOTAL	9.291.949,01 €	232.240,55 €	332.444,83 €	357.399,79 €	131.769,32 €	51.682,27 €	10.397.485,78 €

Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al 31-12-2021

	2022	2023	2024	2025	2026	Mas de cinco	TOTAL
Inversiones financieras	260.059,20 €	181.265,74 €	23.400,00 €	639.085,01 €	87.806,07 €	67.055,99 €	1.258.672,02 €
Otros activos financieros	260.059,20 €	181.265,74 €	23.400,00 €	639.085,01 €	87.806,07 €	67.055,99 €	1.258.672,02 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.168.410,81 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.168.410,81 €
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.138.031,95 €						1.138.031,95 €
Deudores varios	30.378,86 €						30.378,86 €
TOTAL	1.428.470,01 €	181.265,74 €	23.400,00 €	639.085,01 €	87.806,07 €	67.055,99 €	2.427.082,83 €

Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 31-12-2022

	2023	2024	2025	2026	2027	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	1.693.451,92 €	1.225.916,68 €	2.204.319,58 €	1.291.847,66 €	1.101.043,00 €	2.161.056,74 €	9.677.635,58 €
Deudas con entidades de crédito	980.331,00 €	992.953,00 €	1.005.738,00 €	1.018.687,00 €	1.031.803,00 €	2.103.632,00 €	7.133.144,00 €
Otros pasivos financieros	713.120,92 €	232.963,68 €	1.198.581,58 €	273.160,66 €	69.240,00 €	57.424,74 €	2.544.491,58 €
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	202.837,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	202.837,09 €
Acreeedores varios	88.257,92 €						88.257,92 €
Persona	114.579,17 €						114.579,17 €
TOTAL	1.896.289,01 €	1.225.916,68 €	2.204.319,58 €	1.291.847,66 €	1.101.043,00 €	2.161.056,74 €	9.880.472,67 €

Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 31-12-2021

	2022	2023	2024	2025	2026	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	1.343.617,02 €	1.254.132,80 €	1.367.418,80 €	1.475.748,54 €	1.618.795,97 €	3.111.046,16 €	10.170.759,29 €
Deudas con entidades de crédito	967.869,53 €	980.331,22 €	992.953,34 €	1.090.131,70 €	1.109.773,81 €	3.049.954,76 €	8.191.014,36 €
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 €
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	264.667,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	264.667,54 €
Acreeedores varios	149.525,01 €						149.525,01 €
Persona	115.142,53 €						115.142,53 €
TOTAL	1.608.284,56 €	1.254.132,80 €	1.367.418,80 €	1.475.748,54 €	1.618.795,97 €	3.111.046,16 €	10.435.426,83 €

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el 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 31 de diciembre 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:

	<u>2.022</u>		<u>2021</u>	
	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	130.079,86 €	7.416,99 €	154.608,94 €	35.564,92 €
Total	130.079,86 €	7.416,99 €	154.608,94 €	35.564,92 €

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 como al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no dispone de líneas de descuento.

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. La Sociedad manifiesta que continuará aplicando los mismos

criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2022
ACTIVOS FINANCIEROS	Tipo del 0,0%	Tipo del 2,12%
PASIVOS FINANCIEROS	Tipo del 1,28%	Tipo del 1,28%

9.6) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

A 31 de diciembre de 2022 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 31-12-2021	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 31-12-2022	Saldo al cierre ejercicio 31-12-2022
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 €	3.631.412,83 €			13.217.229,72 €
Acciones en patrimonio propias	-150.479,48 €		3.018,13 €		-147.461,35 €
Rdos.negativos ejercicios anter.	0,00 €				0,00 €
Dividendos	-3.637.408,40 €	4.205.184,10 €	-567.775,70 €	-4.963.140,62 €	-4.963.140,62 €
Perd.y ganancias	8.076.915,81 €	-8.076.915,81 €		10.177.261,67 €	10.177.261,67 €
Total Fondos Propios	24.494.288,67 €	-240.318,88 €	-564.757,57 €	5.214.121,05 €	28.903.333,27 €

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 5.354 acciones propias por un valor total de 147.461,35.-€.

Durante el ejercicio 2021 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo inicio ejercicio 01-01-2021	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 31-12-2021	Saldo al cierre ejercicio 31-12-2021
Capital suscrito	6.077.922,00 €				6.077.922,00 €
Prima emisión	3.099.092,80 €				3.099.092,80 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	8.576.788,19 €	1.029.161,76 €	-20.133,06 €		9.585.816,89 €
Acciones en patrimonio propias	-150.479,48 €				-150.479,48 €
Rdos.negativos ejercicios anter.	0				0
Dividendos	-3.916.741,96 €	4.117.740,65 €	-200.998,69 €	-3.637.408,40 €	-3.637.408,40 €
Perd.y ganancias	5.146.902,41 €	-5.146.902,41 €		8.076.915,81 €	8.076.915,81 €
Total Fondos Propios	20.275.913,01 €	0,00 €	-221.131,75 €	4.439.507,41 €	24.494.288,67 €

El capital social es de 6.077.922,00.-€, formado por 6.077.922 acciones de valor nominal 1,00.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

La Sociedad mantiene 5.454 acciones propias por un 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:

31/12/2022	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	10.177.261,67 €		10.177.261,67 €
	Aumentos	Dismin.	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-8.331.175,00 €	-8.331.175,00 €
Result.contable del ejercicio Ajustado			1.846.086,67 €
Impuesto sobre Sociedades	785.571,55 €		785.571,55 €
Diferencias permanentes	6.190,42 €		6.190,42 €
Diferencias temporales:			0,00 €
Con origen en el ejercicio	115.562,59 €		115.562,59 €
Con origen en ejerc. Anteriores	107.947,22 €	-181.450,55 €	-73.503,33 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.			- €
Base imponible (Rdo.fiscal)			2.679.907,90 €

31/12/2021	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	8.076.915,81 €		8.076.915,81 €
	Aumentos	Dismin.	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-5.454.048,94 €	-5.454.048,94 €
Result.contable del ejercicio Ajustado			2.622.866,87 €
Impuesto sobre Sociedades	793.191,24 €		793.191,24 €
Diferencias permanentes		-246.124,97 €	-246.124,97 €
Diferencias temporales:			0,00 €
Con origen en el ejercicio	34.710,01 €		34.710,01 €
Con origen en ejerc. Anteriores	198.768,42 €	-119.484,65 €	79.283,77 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.			- €
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:

<u>ACTIVO:</u> Gtos. amort. plusv. fusión no deducible	15.657,20 €
<u>PASIVO:</u> Plusvalía venta inmueble imputable 2022	9.439,98 €
Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	29.934,77 €

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos en el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 han sido los siguientes:

Ejercicio 2022	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Actualización	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	240.803,49 €		-240.803,49 €		0,00 €
Pasivos Impto. Diferido	677.542,20 €		-19.855,68 €		657.686,52 €

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

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

Deudores:	2022	2021
Activos por impuesto Diferido	0,00 €	240.803,49 €
H.P. Deudora I.V.A.	12.978,07 €	
Total Administraciones Públicas Deudoras	12.978,07 €	240.803,49 €

Acreeedores:	2022	2021
Pasivos por impuestos diferidos	657.686,52 €	677.542,20 €
H.P. Acreeedora I.V.A.	0,00 €	432.462,61 €
H.P. Acreeedora I.R.P.F.	16.943,13 €	14.451,14 €
H.P. Acreeedora I.R.C.	648.785,62 €	306.902,54 €
H.P. Acreeedora I.S.	213.362,96 €	257.530,91 €
Organismo Acreeedores de la Seg.Social	11.349,92 €	10.546,09 €
Total Administraciones Públicas Acreeedoras	1.548.128,15 €	1.699.435,49 €

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 31 de diciembre 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	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Consumo de mercaderías	17.411,73 €	7.448,87 €
Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	17.411,73 €	7.448,87 €
Nacionales	17.411,73 €	7.448,87 €
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.984,06 €	1.059,48 €
Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	1.984,06 €	1.059,48 €
Nacionales	1.984,06 €	1.059,48 €
Cargas sociales	110.410,95 €	110.039,52 €
Seguidad social a cargo de la empresa	108.037,11 €	107.388,88 €
Otras cargas sociales	2.373,84 €	2.650,64 €
Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	114.603,21 €	17.702,48 €
TOTAL	244.409,95 €	136.250,35 €

En el ejercicio 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 las cuentas anuales no ha incurrido en gastos por operaciones corrientes ni ha adquirido bienes de inversión cuyo fin sea la minimización del impacto ambiental y la protección del medio ambiente.

14.- RETRIBUCIONES A CORTO PLAZO AL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 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

Durante el ejercicio 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene bienes clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.

Con fecha 2 de noviembre se ha procedido a la venta de las oficinas de Rambla de Cataluña, 91-93, que figuraban en activos no corrientes mantenidos para la venta al cierre del ejercicio 2021, por un importe total de 5.670.000 €, obteniéndose un beneficio de 4.552.196,32 €.

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

Desglose ingresos por Alquileres	31-12-2022	31/12/2021
Residencial	-	-
No Residencial	156.539,62 €	322.521,20 €
Otros	-	-
Total Alquileres	156.539,62 €	322.521,20 €

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

A fecha de cierre de esta memoria, el litigio presentado ante el Ayto. de Barcelona por el inmueble sito en la calle Mallorca 245 ha resultado en una indemnización muy baja por parte de este. Lo que ha llevado a la sociedad a presentar una demanda ante los tribunales contenciosos administrativos de Barcelona en defensa de sus intereses.

Con respecto a la liquidez, Inversiones Doalca Socimi S.A., cuenta con un endeudamiento neto financiero de +1,08 MM€ positivo de liquidez y facilidades bancarias por 4,0 MM€ sin disponer. Por lo que no consideramos a fecha de cierre de estas cuentas que tuviéramos riesgos de liquidez.

Respecto a los dividendos, la sociedad sigue manteniendo su política de distribución del 80% de los resultados recurrentes de la sociedad. No obstante, en este ejercicio y con motivo de la desinversión del inmueble de Rambla 91-93 de Barcelona, la sociedad ha repartido un dividendo especial correspondiente al 50% de la plusvalía de la parte Socimi del activo de referencia por importe de 959 M€.

En base a la presente formulación de cuentas del ejercicio 2022 se espera una propuesta de dividendo complementario con cargo a los resultados de 2022 por un importe aproximado de 1.014.102 euros.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 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.

Durante el ejercicio 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.

Durante el ejercicio 2022 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 75.000,00.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha satisfecho 11.463.,89.-€, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

Durante el ejercicio 2021 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 75.000,00.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

Durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2022 expresado por categorías:

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

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,07	3,90
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00
Ocupaciones elementales	4,00	4,00
Total empleo medio	9,10	8,93

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

	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Directores generales y presidentes ejecutivos (no conse)	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Empleados contables, administrativos y otros empleado	1,91	1,00	2,16	2,90	4,07	3,90
Ocupaciones elementales	3,00	3,00	1,00	1,00	4,00	4,00
Total personal al término del ejercicio	5,91	5,00	3,19	3,90	9,07	8,93

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

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

Honorarios del auditor en el ejercicio

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	10.200,00 €	11.700,00 €
Honorarios cargados 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 neto de la cifra de negocios por categorías de actividades

	2021	2022
Arrendamientos urbanos	8.623.485,99 €	10.508.423,41 €
Explotación Finca Rústica	90.883,67 €	142.525,60 €
Restantes Actividades	84.372,18 €	101.057,56 €
	8.798.741,84 €	10.752.006,57 €

Cifra de negocios por mercados geográficos:

	2021	2022
Cataluña	322.521,20 €	252.349,71 €
Madrid	8.300.964,79 €	10.256.073,70 €
Toledo	90.883,67 €	142.525,60 €
TOTAL	8.714.369,66 €	10.650.949,01 €

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, MODIFICADA POR LA LEY 18/2022 DE 28 DE SEPTIEMBRE

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

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	8,42	17,00
Ratio de las operaciones pagadas	8,51	17,00
Ratio de las operaciones pendientes de pago	3,01	8,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Pagos Realizados	2.789.545,41 €	1.950.933,02 €
Pagos Pendientes	49.051,55 €	79.645,07 €

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

	2022
Periodo medio de pago a proveedores inferior a 60 días	8,42
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior a 60 días (miles de euros)	2.789.545,41
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	100%
Número de facturas pagadas en un periodo inferior a 60 días	1.679
Número total de facturas pagadas	1.679
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	100%

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

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 Madrudejos 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 2021, 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 24 de noviembre de 2022 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2022, por importe de 3.414.661,22.-€ el cual se abonó el 5 de diciembre de 2022, 2.456.019,07 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% y 958.642,15 procediendo de la venta de Rambla 91/93 sujeto al tipo de gravamen del 25%.

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 31 de diciembre 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. Edificio completo. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

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

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

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

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

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

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

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

Barcelona

Rambla de Cataluña, 91-93. Plantas 2ª, 3ª y 4ª. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

Toledo

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

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

La Sociedad no ha dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de reservas de este tipo.

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

HOJA DE FIRMAS DE LAS CUENTAS ANUALES DE
INVERSIONES DOALCA SOCIMI S.A. CERRADAS A 31-12-2022.

NOMBRE Y FIRMAS DE LOS CONSEJEROS

Dª. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑÓN

En calidad de Vicepresidenta

Dª. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

En calidad de Presidenta

Dª. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

En calidad de Vicesecretario-consejero

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

En calidad de Consejero

Dª. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Vicepresidenta

D. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Presidenta

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejero

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

En calidad de Consejero

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

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

En Madrid a 7 de julio de 2022

Estimada Sra. Barroso:

Habiendo revisado el informe que han elaborado los Administradores de Inversiones Doalca Socimi, S.A., y que presentarán para su aprobación el día 7 de julio de 2022, acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un primer dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2022, le informo que estoy de acuerdo con el contenido del mismo pues, en mi opinión, cumple los requisitos exigidos en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Begoña Zamorano Gomez', written over a horizontal line.

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

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

A los efectos de una posible distribución entre los Accionistas de la Sociedad de cantidades a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2022 se emite el siguiente informe a efectos de dejar constancia de que se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

I.- Datos económicos:

a) La distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el Balance de Situación de la Sociedad formulado a fecha 31 de mayo 2022 que se adjunta a este informe. En dicho Balance de Situación se ponen de manifiesto los siguientes datos:

1) Los Activos líquidos totales son los siguientes:

- 4.732.924,16.-€. en Tesorería.

2) El patrimonio neto es el siguiente:

- 38.096.919,07.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 12.232.377,11.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 23.926.512,97.-€. en Patrimonio Neto

3) Los Fondos Propios son los siguientes:

- 6.077.922,00.- €. en Capital Social.
- 3.099.092,80.- €. en Prima de Emisión.
- 1.442.429,05.- €. en Reservas Legal.
- 2.244.471,59.- €. en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
- 11.213.077,01.- €. En Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -150.479,48.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- 1.938.028,99.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de mayo de 2022.

b) Además del importe de tesorería, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de las pólizas de crédito concedidas por el Banco Santander

y por el BBVA a la Sociedad que a la fecha 31 de mayo de 2022 eran las siguientes:

- 2.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el Banco Santander, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.
 - 1.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el BBVA, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.
- c) La Sociedad tiene cubiertas las reservas obligatorias en su mínimo legal y no tiene necesidad de dotar reservas estatutarias.
- d) La Sociedad no tiene pérdidas procedentes de ejercicios anteriores pendientes de compensación contable.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

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

- 1.938.028,99.- €. Resultado obtenido a 31 de mayo de 2022.
- 0,00.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0,00.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 1.938.028,99.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 1.548.479,34.-€, a razón de 0,255 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

El Patrimonio neto después de la distribución es el siguiente:

- 23.926.512,97.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 1.548.479,34.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 22.378.033,63.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de mayo de 2022 se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y que son las siguientes: a) existe liquidez suficiente para la distribución a cuenta del dividendo que se propone; b) la cantidad a distribuir no excede de la cuantía máxima legal establecida; y c) el patrimonio neto contable no es, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

En consecuencia, se propone distribuir a cuenta del dividendo la cantidad de 1.938.028,99.-€, a razón de 0,255.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 13 de julio de 2022, el cual se pagará con cargo a los activos líquidos existentes y/o al saldo disponible de la línea de crédito que la Sociedad tiene concedida en el Banco Santander y/o BBVA.

Handwritten signatures and initials in blue ink on the left margin, including a large 'M' and 'CA'.

**ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 7 DE JULIO DE 2022.**

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

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

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/05/2022

Imprimir Saldo

Fecha: 17-06-2022

Pág.: 1

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		31.449.073,70
I. Inmovilizado intangible		
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		
6. Investigación		
7. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material		1.864.407,51
1. Terrenos y construcciones		57.658,98
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.659.293,33
3. Inmovilizado en curso y anticipos		147.455,20
III. Inversiones inmobiliarias		28.116.779,17
1. Terrenos		
2. Construcciones		28.116.779,17
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.227.083,53
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		1.227.083,53
6. Otras inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		240.803,49
VII. Deudores comerciales no corrientes		
*B) ACTIVO CORRIENTE		6.647.845,37
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		723.969,62
II. Existencias		
1. Comerciales		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		
3. Productos en curso		
a) De ciclo largo de producción		
b) De ciclo corto de producción		
4. Productos terminados		
a) De ciclo largo de producción		
b) De ciclo corto de producción		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.123.483,68
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.077.409,92
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		1.077.409,92
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		41.410,10
4. Personal		

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/05/2022

Imprimir Saldo

Fecha: 17-06-2022

Pág.: 2

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		4.663,66
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
*V. Inversiones financieras a corto plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
VI. Periodificaciones a corto plazo		67.467,91
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.732.924,16
1. Tesorería		4.732.924,16
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL GENERAL		38.096.919,07

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/05/2022

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

Fecha: 17-06-2022

Pág.: 3

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		23.926.512,97
A-1) Fondos propios		23.926.512,97
I. Capital		6.077.922,00
1. Capital escriturado		6.077.922,00
2. Capital no exigido		
II. Prima de emisión		3.099.092,80
III. Reservas		14.899.977,65
1. Legal y estatutarias		1.442.429,05
2. Otras reservas		13.457.548,60
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias		-150.479,48
V. Resultados de ejercicios anteriores		
1. Remanente		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio		
VIII. Dividendo a cuenta		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		
A-2) Ajustes por cambios de valor		
I. Activos financieros disponibles para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		
IV. Diferencias de conversión		
V. Otros		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
B) PASIVO NO CORRIENTE		10.425.180,43
I. Provisiones a largo plazo		
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		
2. Actuaciones medioambientales		
3. Provisiones por reestructuración		
4. Otras provisiones		
*II. Deudas a largo plazo		9.747.638,23
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		7.133.144,76
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		2.614.493,47
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		677.542,20
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		1.807.196,68
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
III. Deudas a corto plazo		572.966,33
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		566.094,78
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		6.871,55
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.234.230,35

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/05/2022

Imprimir Saldo

Fecha: 17-06-2022

Pág.: 4

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		148.141,92
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		61.285,36
5. Pasivos por impuesto corriente		392.981,13
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		631.821,94
7. Anticipos de clientes		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		36.158.890,08
RESULTADOS (GANANCIAS)		1.938.028,99

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/05/2022

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

Fecha: 17-06-2022

Pág.: 1

	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		3.904.448,83
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		3.904.448,83
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-99.236,03
a) Consumo de mercaderías		-9.240,15
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-198,76
c) Trabajos realizados por otras empresas		-89.797,12
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		
Ingresos por arrendamientos (sólo Sociedades)		
Resto (sólo Sociedades)		
6. Gastos de personal		-244.314,06
a) Sueldos, salarios y asimilados		-198.285,08
b) Cargas sociales		-46.028,98
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-1.049.914,03
a) Servicios exteriores		-614.400,57
b) Tributos		-429.503,34
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.010,12
8. Amortización del inmovilizado		-387.461,93
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Exceso de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
13. Otros resultados		306,89
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.123.829,67
*14. Ingresos financieros		
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		-50.350,46
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		-50.350,46
c) Por actualización de provisiones		
16. Variación de valor razonables en instrumentos financieros		
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
a) Deterioros y pérdidas		

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/05/2022

Imprimir Saldo

Fecha: 17-06-2022

Pág.: 2

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, empresas del grupo y asociadas a lp (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
Beneficios, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Beneficios, otras empresas (sólo Sociedades)		
Pérdidas, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Pérdidas, otras empresas (sólo Sociedades)		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero (Solo 2009)		
a) Incorporación al activo de gastos financieros (Solo 2009)		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores (Solo 2009)		
c) Resto de ingresos y gastos (Solo 2009)		
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-50.350,46
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.073.479,21
20. Impuestos sobre beneficios		-135.450,22
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.938.028,99
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.938.028,99

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

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

En Madrid a 1 de noviembre de 2022

Estimada Sra. Barroso:

Habiendo revisado el informe que han elaborado los Administradores de Inversiones Doalca Socimi, S.A., y que presentarán para su aprobación el día 24 de noviembre de 2022, acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un segundo dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2022, le informo que estoy de acuerdo con el contenido del mismo pues, en mi opinión, cumple los requisitos exigidos en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Atentamente,

Firmado por ZAMORANO GOMEZ BEGOÑA -
***0320** el día 11/11/2022 con un
certificado emitido por AC FNMT
Usuarios

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

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

A los efectos de una posible distribución entre los Accionistas de la Sociedad de cantidades a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2022 se emite el siguiente informe a efectos de dejar constancia de que se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

I.- Datos económicos:

a) La distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el Balance de Situación de la Sociedad formulado a fecha 31 de octubre 2022 que se adjunta a este informe. En dicho Balance de Situación se ponen de manifiesto los siguientes datos:

1) Los Activos líquidos totales son los siguientes:

- 6.053.406,71.-€. en Tesorería.

2) El patrimonio neto es el siguiente:

- 38.609.041,89.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 11.225.962,68.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 27.383.079,21.-€. en Patrimonio Neto

3) Los Fondos Propios son los siguientes:

- 6.077.922,00.- €. en Capital Social.
- 3.099.092,80.- €. en Prima de Emisión.
- 1.442.429,05.- €. en Reservas Legal.
- 2.224.338,53.-€ en Reservas Voluntarias anteriores SOCIMI.
- 11.233.210,07.- € en Reservas Voluntarias SOCIMI.
- -150.479,48.- €. en Acciones y participaciones en patrimonio propias.
- -1.548.479,44.-€ en Dividendo a cuenta satisfecho el 11 de julio de 2022.
- 5.005.045,68.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de octubre de 2022.

- b) Además del importe de tesorería, la liquidez de la distribución de cantidades a cuenta del dividendo se fundamenta en el saldo disponible de las pólizas de crédito concedidas por el Banco Santander y por el BBVA a la Sociedad que a la fecha 31 de octubre de 2022 eran las siguientes:
- 2.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el Banco Santander, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.
 - 1.500.000,00.- €. Póliza de crédito concedida por el BBVA, no estando dispuesto importe alguno a la fecha de emisión de este informe.
- c) La Sociedad tiene cubiertas las reservas obligatorias en su mínimo legal y no tiene necesidad de dotar reservas estatutarias.
- d) La Sociedad no tiene pérdidas procedentes de ejercicios anteriores pendientes de compensación contable.
- e) La Sociedad satisfizo un Primer Dividendo a Cuenta sobre el resultado del ejercicio 2022, con fecha 11 de julio de 2022, por un importe de 1.548.479,44.- € a razón de 0,255 € por acción.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

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

- 5.005.045,68.- €. Resultado obtenido a 31 de octubre de 2022.
- 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
- 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
- 5.005.045,68.- €. Cantidad máxima a distribuir.

La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 3.414.661,22.-€, a razón de 0,5623 €.- por acción.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

- 27.383.079,21.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 3.414.661,22.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 23.968.417,99.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de octubre de 2022 se cumplen las condiciones exigidas en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de

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

En consecuencia, se propone distribuir a cuenta del dividendo la cantidad de 3.414.548,76.-€, a razón de 0,5623.-€ por acción, siendo su exigibilidad el 5 de diciembre de 2022, el cual se pagará con cargo a los activos líquidos existentes y/o al saldo disponible de las líneas de crédito que la Sociedad tiene concedidas en el Banco Santander y en el BBVA.

**ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2022.**

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

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

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D. CARLOS MARÍA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/10/2022

Imprimir Saldo

Fecha: 10-11-2022

Pág.: 1

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		31.177.631,59
I. Inmovilizado intangible		
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas		
6. Investigación		
7. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material		1.678.057,09
1. Terrenos y construcciones		54.442,46
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.579.095,71
3. Inmovilizado en curso y anticipos		44.518,92
III. Inversiones inmobiliarias		28.032.646,48
1. Terrenos		
2. Construcciones		28.032.646,48
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.226.973,53
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		1.226.973,53
6. Otras inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		239.954,49
VII. Deudores comerciales no corrientes		
*B) ACTIVO CORRIENTE		7.431.410,30
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		739.082,72
II. Existencias		
1. Comerciales		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		
3. Productos en curso		
a) De ciclo largo de producción		
b) De ciclo corto de producción		
4. Productos terminados		
a) De ciclo largo de producción		
b) De ciclo corto de producción		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		568.762,73
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		484.670,02
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		484.670,02
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		69.994,88
4. Personal		

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/10/2022

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

Fecha: 10-11-2022

Pág.: 2

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		14.097,83
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
*V. Inversiones financieras a corto plazo		
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
6. Otras inversiones		
VI. Periodificaciones a corto plazo		70.158,14
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.053.406,71
1. Tesorería		6.053.406,71
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL GENERAL		38.609.041,89

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/10/2022

Imprimir Saldo

Fecha: 10-11-2022

Pág.: 3

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		22.378.033,53
A-1) Fondos propios		22.378.033,53
I. Capital		6.077.922,00
1. Capital escriturado		6.077.922,00
2. Capital no exigido		
II. Prima de emisión		3.099.092,80
III. Reservas		14.899.977,65
1. Legal y estatutarias		1.442.429,05
2. Otras reservas		13.457.548,60
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias		-150.479,48
V. Resultados de ejercicios anteriores		
1. Remanente		
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio		
VIII. Dividendo a cuenta		-1.548.479,44
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		
A-2) Ajustes por cambios de valor		
I. Activos financieros disponibles para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		
IV. Diferencias de conversión		
V. Otros		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
B) PASIVO NO CORRIENTE		10.441.360,43
I. Provisiones a largo plazo		
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		
2. Actuaciones medioambientales		
3. Provisiones por reestructuración		
4. Otras provisiones		
*II. Deudas a largo plazo		9.763.818,23
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		7.133.144,76
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		2.630.673,47
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		677.542,20
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		784.602,25
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
III. Deudas a corto plazo		162.232,87
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		162.172,67
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		60,20
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		622.369,38

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/10/2022

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

Fecha: 10-11-2022

Pág.: 4

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		112.098,01
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		108.129,63
5. Pasivos por impuesto corriente		
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		402.141,74
7. Anticipos de clientes		
VI. Periodificaciones a corto plazo		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		33.603.996,21
RESULTADOS (GANANCIAS)		5.005.045,68

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/10/2022

Imprimir Saldo

Fecha: 10-11-2022

Pág.: 1

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		8.785.374,30
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		8.785.374,30
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-209.915,70
a) Consumo de mercaderías		-11.358,50
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-1.894,93
c) Trabajos realizados por otras empresas		-196.662,27
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		
Ingresos por arrendamientos (sólo Sociedades)		
Resto (sólo Sociedades)		
6. Gastos de personal		-546.047,00
a) Sueldos, salarios y asimilados		-454.703,69
b) Cargas sociales		-91.343,31
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-2.132.520,39
a) Servicios exteriores		-1.249.141,94
b) Tributos		-877.188,03
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.190,42
8. Amortización del inmovilizado		-785.217,62
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Exceso de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		850,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		850,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
13. Otros resultados		134.567,01
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.247.090,60
*14. Ingresos financieros		
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		-106.594,70
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		-106.594,70
c) Por actualización de provisiones		
16. Variación de valor razonables en instrumentos financieros		
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
a) Deterioros y pérdidas		

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA

Desde el día 01/01/2022 hasta el día 31/10/2022

Imprimir Saldo

Fecha: 10-11-2022

Pág.: 2

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. - A82195058

	NOTAS	EJERCICIO 2022 (EUR)
Deterioros, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, empresas del grupo y asociadas a lp (sólo Sociedades)		
Reversión de deterioros, otras empresas (sólo Sociedades)		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
Beneficios, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Beneficios, otras empresas (sólo Sociedades)		
Pérdidas, empresas del grupo y asociadas a largo plazo (sólo Sociedades)		
Pérdidas, otras empresas (sólo Sociedades)		
19. Otros Ingresos y gastos de carácter financiero (Solo 2009)		
a) Incorporación al activo de gastos financieros (Solo 2009)		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores (Solo 2009)		
c) Resto de ingresos y gastos (Solo 2009)		
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-106.594,70
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.140.495,90
20. Impuestos sobre beneficios		-135.450,22
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		5.005.045,68
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		5.005.045,68

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.**N.I.F. A82195058****INFORME DE GESTIÓN 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 (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil) bajo el código (YDOA) desde el día 11 de marzo de 2016, cumpliendo en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIs.

2. Inmuebles

Al cierre del ejercicio 2022, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 0,64%, 195 m², frente al cierre del ejercicio 2021 que se situó en un desalquiler de 3.057 m² y que representó un 9,54% de la totalidad del espacio propiedad de la sociedad. Considerando la sociedad que estamos prácticamente en plena ocupación.

La Sociedad con fecha 02 de noviembre 2022 ha desinvertido en uno de sus inmuebles que tenía en la calle Rambla 91-93 de Barcelona, dicho inmueble representaba 1.536 m² de los 32.056 m² que componía el portfolio de inmuebles de Inversiones Doalca antes de la desinversión. Esta operación ha supuesto un monto por plusvalías de 3,9 MM€ después de impuestos en la cuenta de resultados y salirnos definitivamente del área geográfica de Barcelona.

Durante el ejercicio 2022 se han firmado nuevos contratos por 4.721 m² equivalentes a una facturación bruta anual de 1.398 M€/año. Y se han renegociado otros tantos por 2.198 m² equivalentes a una facturación bruta anual de 674 M€/año. Todos ellos facilitando una estabilidad considerable en las rentas de la sociedad por tener un obligado cumplimiento para el inquilino medio de 3 años.

La tasa de disponibilidad a cierre ejercicio 2022, según la consultora Savills-Aguirre Newman, ha aumentado ligeramente en Madrid al 9,75%, (frente al 9,36% del ejercicio precedente 2021). En Barcelona, la tasa de desocupación ha aumentado a un 10,1%, (frente al 8,58% 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 julio 2025. A 31 de diciembre de 2022 ninguna de las pólizas de crédito estaba dispuestas. Además, la Sociedad contaba con una liquidez en cuentas y depósitos equivalentes por importe de 8,21 MM €.

Por otro lado, en la parte de pasivo financiero la sociedad a cierre de ejercicio registra un único préstamo por un importe pendiente de amortización a 31 de diciembre de 2022 por -7,13 MM€ y vencimiento diciembre 2029. El préstamo se cerró a tipo fijo con una tasa de interés del 1,28% anual.

4. Resultados del ejercicio 2022 comparado con el ejercicio 2021.

Resultados de Inversiones Doalca Socimi, S.A. a 2022 y 2021			
Euros	2022	2021	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	10.752.007 €	8.798.742 €	22,2%
Aprovisionamientos	-278.554 €	-242.998 €	14,6%
Otros ingresos de explotación	968 €		-100,0%
Gastos de Personal	-677.617 €	-714.970 €	-5,2%
Otros gastos de explotación	-2.432.046 €	-2.287.420 €	6,3%
Amortización del inmovilizado	-946.911 €	-933.767 €	1,4%
Deterioro y rdo por enaj. del inmovilizado	4.553.046 €	4.351.862 €	100,0%
Otros resultados	114.603 €	17.702 €	547,4%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	11.085.496 €	8.989.151 €	23,3%
Resultado financiero	-122.663 €	-119.044 €	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.962.833 €	8.870.107 €	23,6%
Impuesto sobre beneficios	-650.121 €	-793.191 €	
Gravamen especial Socimi	-135.450 €		
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.177.262 €	8.076.916 €	26,0%

a) Importe neto de la cifra de negocios

A 31 de diciembre de 2022 los ingresos han aumentado en 1,95 MM€, un 22,2% más en comparación con los doce meses precedentes del ejercicio 2021. El principal motivo ha sido el alquiler de la práctica totalidad de los 3.057 m2 que teníamos en desalquiler a cierre de ejercicio 2021. Así mismo, se han tenido incrementos significativos en la parte variable de los ingresos por salir ya de la situación de pandemia en referencia al hotel y locales de restauración y/o eventos. Y una repercusión positiva en las revisiones de rentas por un elevado dato sostenido de inflación a lo largo del ejercicio.

Se prevé poder mantener este nivel de ingresos en el ejercicio 2023 debido a un nivel bajo de finalización de contratos en el ejercicio.

b) Aprovisionamiento

A 31 de diciembre de 2022, se ha producido un incremento de 36 M€/año (+14,6%), este incremento se debe principalmente al aumento del coste de los suministros por la elevada inflación anteriormente referida.

c) Gasto de personal

A 31 de diciembre de 2022, la disminución de los gastos de personal en un -5,2% respecto al ejercicio anterior se debe principalmente a la reducción de bonus a pagar a empleados por resultados 2021 y otros.

d) Otros Gastos de Explotación

A 31 de diciembre de 2022, el aumento de otros gastos de explotación por un +6,3% respecto del ejercicio anterior, se debe principalmente a comisiones de agentes en la intermediación de alquiler y la partida de informes jurídicos.

e) Amortización de Inmovilizado

Se incrementa ligeramente respecto a la magnitud del año precedente registrando una variación del +1,4% debido a la entrada en amortización de nuevas inversiones del segundo semestre de 2021 y el propio ejercicio 2022.

f) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

El 02 de noviembre de 2022 se ha procedido a materializar la enajenación del inmueble que teníamos sito en calle Rambla 91-93 de Barcelona. Dicha operación inmobiliaria ha dejado unas plusvalías antes de impuestos en la sociedad que ascienden a un monto de 4,55 MM€. También se han registrado y liquidado los impuestos de esta operación por -0,65 MM€ correspondientes al período no Socimi del propio inmueble.

g) Otros resultados

El ingreso se corresponde con una indemnización del Ayto. de Barcelona por +134 M€, neteado con un gasto extraordinario a un inquilino por -20 M€.

h) El Resultado de explotación

A 31 de diciembre de 2022, el resultado de explotación se ha visto incrementado en un 23,3% con una variación interanual de +2,1 MM €. La principal magnitud como hemos comentado en el apartado letra a) ha sido la práctica totalidad de ocupación del porfolio inmobiliario de la sociedad cuyo impacto en la cuenta de resultados ha supuesto un +1,95 MM€ por mayores ingresos.

En un segundo plano el incremento de plusvalías en la enajenación de la desinversión de sendos inmuebles en Barcelona en este ejercicio y el precedente con una diferencia de +0,2 MM€.

i) Resultado Financiero

A 31 de diciembre de 2022 los gastos financieros han disminuido un -1,2% respecto al año precedente con motivo de la correspondiente amortización de principal del préstamo a lo largo del año respecto al ejercicio anterior.

j) Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos asciende a 10,97 MM €.

k) Resultado después de impuestos

El resultado después de impuestos asciende a 10,18 MM €, se ha registrado contablemente el 25% del Impuesto de Sociedades correspondiente a la plusvalía fiscal de la enajenación del edificio de Rambla 91-93 sito en Barcelona, por el periodo en el que la Sociedad no era Socimi, dicho Impuesto de Sociedades asciende a 643 M €.

Así mismo y por primera vez en las cuentas de la sociedad, se ha registrado el impuesto que se recoge en el nuevo apartado 4 del artículo 9 donde se establece que la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial sobre el importe de los beneficios

obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución. Este nuevo impuesto grava el 15% del beneficio no distribuido, lo que en las cuentas de la sociedad ha supuesto - 135 M€ por el ejercicio 2021.

5. Hechos posteriores al cierre

A fecha de cierre de esta memoria, el litigio presentado ante el Ayto. de Barcelona por el inmueble sito en la calle Mallorca 245 ha resultado en una indemnización muy baja por parte de este. Lo que ha llevado a la sociedad a presentar una demanda ante los tribunales contenciosos administrativos de Barcelona en defensa de sus intereses.

Con respecto a la liquidez, Inversiones Doalca Socimi S.A., cuenta con un endeudamiento neto financiero de +1,08 MM€ positivo de liquidez y facilidades bancarias por 4,0 MM€ sin disponer. Por lo que no consideramos a fecha de cierre de estas cuentas que tuviéramos riesgos de liquidez.

Respecto a los dividendos, la sociedad sigue manteniendo su política de distribución del 80% de los resultados recurrentes de la sociedad. No obstante, en este ejercicio y con motivo de la desinversión del inmueble de Rambla 91-93 de Barcelona, la sociedad ha repartido un dividendo especial correspondiente al 50% de la plusvalía de la parte Socimi del activo de referencia por importe de 959 M€.

En base a la presente formulación de cuentas del ejercicio 2022 se espera una propuesta de dividendo complementario con cargo a los resultados de 2022 por un importe aproximado de 1.014.102 euros.

6. Información I+D+i

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

7. Adquisición y enajenación de acciones propias

La sociedad tiene en autocartera 5.354 acciones, habiéndose efectuado operación de venta por 200 acciones y compra por 100 en el ejercicio 2022.

8. Periodo medio de pago

La sociedad tiene un periodo medio de pago a proveedores comerciales de 8,42 días.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 16 DE MARZO DE 2023.

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

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

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ ACEBO

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

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

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración, en su sesión del pasado día 16 de marzo de 2023, ha formulado por unanimidad las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y por mayoría la Propuesta de Aplicación de Resultados correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 para su sometimiento a la Junta General de Socios previa revisión por los Auditores de la Sociedad.

Que los citados documentos, junto con esta Hoja de Firmas, se presentan formando un cuerpo único y figuran transcritos en 72 folios de papel de la Sociedad, escritos solamente por el anverso, numeradas correlativamente.

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

Balance de Situación	2
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	1
Estado de Cambios en el Patrimonio neto	1
Estado de Flujos de Efectivo	1
Memoria	41
Informes Administradores Dividendos a cuenta	21
Informe de Gestión	5

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

Expido la presente Certificación en Madrid a 16 de marzo de 2023, con el Vº Bº del Presidente del Consejo de Administración.

Vº Bº LA PRESIDENTE DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION

EL SECRETARIO NO CONSEJERO DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION

Dª Isabel Gómez-Acebo Duque de Estrada

D. Alfonso Guilarte Gutiérrez

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

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

SI NO

La Sociedad presenta por primera vez o actualiza los datos de identificación del titular real.

SI NO

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

NOMBRE Y APELLIDOS	DNI/CODIGO	FECHA DE NACIMIENTO	NACIONALIDAD	PAIS DE RESIDENCIA	% PARTICIPACION	
					DIRECTA	INDIRECTA

II. Titular real persona física asimilada.

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

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

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

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

Saldo al cierre del ejercicio precedente:							5.454
Saldo al cierre del ejercicio:							5.354
Fecha	Concepto	Fecha de acuerdo de junta general	Nº Acciones	Nominal	Precio	Saldo después de la operación	
28/12/2015	AL	26/11/2015	5.454,00	5.454,00	150.623,13	150.623,13	
14/03/2016	EL	26/11/2015	178,00	178,00	4.915,83	145.707,30	
15/03/2016	AL	26/11/2015	178,00	178,00	477.218,00	150.479,48	
25/11/2022	EL		50,00	50,00	1.379,53	149.099,95	
28/11/2022	EL		150,00	150,00	4.138,00	144.961,95	
20/12/2022	AL		100,00	100,00	2.500,00	147.461,95	

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

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

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

La Junta autoriza a los tres Directores Generales, D^a Dolores, D^a Carmen y D. Alejandro Fernández de Araoz Marañón, para que procedan a efectuar las compras que resulten convenientes, hasta el límite acordado, todo ello con las facultades que les tienen conferidas el Consejo de Administración de la Sociedad, según escritura de poder, ante el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, de fecha 7 de febrero de 2003 con el número 373 de su protocolo o en virtud de cualquier otro apoderamiento que se les confiera con carácter suficiente para dicho acto.

La Junta General de Socios adopta el presente acuerdo con el voto favorable de los Socios titulares del 100% del capital social, es decir por unanimidad.

RESUMEN DEL INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Estructura de Gobierno

El Consejo de Administración de Inversiones Doalca Socimi, S.A. es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.

El Consejo de Administración de Inversiones Doalca se reúne como mínimo trimestralmente.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

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

Inversiones Doalca Socimi, S.A. cuenta con 3 administrativos y un gerente que se encargan entre otras cuestiones del departamento contable en la Sociedad. Encargados de la llevanza de los libros diarios de la Sociedad así como de la preparación del paquete de Reporting trimestral que la Sociedad prepara.

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

b) Sistema de Control de la Compañía

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

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

Realización de presupuestos:

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

El presupuesto anual incluye:

- a) Un presupuesto de ingresos confeccionado según los contratos firmados con los clientes en ese período.
- b) Un presupuesto de gastos de los inmuebles.
- c) Un presupuesto de gastos generales (auditoría, contabilidad, coste financiero, administración).
- d) Proyecciones sobre potenciales inquilinos y bajas.

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

Controles internos:

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

Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

-Partidas a pagar:

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

-Partidas a cobrar:

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

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

-Revisión anual de valoraciones:

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

-Revisión trimestral del Paquete de Reporting:

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

-Revisión de los Estados Financieros:

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

Código de Conducta:

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

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

c) Evaluación de riesgos

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

Los principales riesgos identificados son:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

Impuesto sobre beneficios

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

d) Comunicación de la información financiera

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

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

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

e) Actividades de monitorización

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

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

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

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

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

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

b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

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

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

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

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

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

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