

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

MARZO DE 2016

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. (“**Inversiones Doalca**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión (“**Circular del MAB 2/2014**”), con las particularidades previstas en la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (la “**Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMI**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, y la Circular del MAB 10/2010, 4 de enero.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo de Incorporación al MAB (el “**Documento Informativo**”).

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados B.1º, B.3º y C, de la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Inversiones Doalca cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMI.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

INDICE

0.	RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN	1
1.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	12
1.1.	Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	12
1.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	12
1.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)	13
1.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	14
1.4.1.	Nombre legal y comercial	14
1.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad	14
1.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	18
1.6.	Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera.	19
1.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión	19
1.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	25
1.6.3.	Información fiscal	26
1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	42
1.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	42

1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	51
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	53
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	53
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento	55
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2014	55
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	56
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	57
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	57
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	57
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros	60
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	60
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	60
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos	68
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores	

o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	70
1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica	71
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	72
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas.....	72
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	72
1.19. Información financiera.....	75
1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas	75
1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	80
1.19.3. Descripción de la política de dividendos	80
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	84
1.20. Factores de riesgo	85
1.20.1. Riesgos operativos	85
1.20.2. Riesgos asociados al sector inmobiliario	87
1.20.3. Riesgos ligados a las acciones	89
1.20.4. Riesgos fiscales.....	90

1.20.5.	Otros Riesgos	92
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	94
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones.....	94
2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	94
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	95
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI	97
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	98
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	101
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad	101
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	105
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	109
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	111
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	112
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado	112
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	113

4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI.....	113
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	115
ANEXO II	Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2014	116
ANEXO III	Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2013	117
ANEXO IV	Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2012	118
ANEXO V	Informe de valoración independiente de la Compañía realizado por Grant Thornton	119
ANEXO VI	Resumen del informe de valoración de los activos realizado por Savills	120
ANEXO VII	Estados Financieros intermedios individuales e informe de revisión limitada a 30 de junio de 2015.....	121

0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante, "**Grant Thornton**") una valoración independiente del negocio de la Sociedad a 30 de junio de 2015. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 13 de octubre de 2015 con datos referidos al 30 de junio de 2015, se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo de Incorporación. Dicha valoración ha sido ajustada por el efecto de la ampliación de capital y los dividendos repartidos y abonados hasta la fecha del presente Documento Informativo, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Grant Thornton ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Patrimonio Neto Corregido (PNC). Dicho método indica el valor de mercado de los fondos propios de la Sociedad ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante. El valor del 100% de los fondos propios de Inversiones Doalca será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos. Adicionalmente, Grant Thornton ha empleado el método de Múltiplos de Mercado como método de contraste del método de PNC. A partir de la mencionada valoración realizada a 30 de junio de 2015, se ha ajustado el valor de los fondos propios tras considerar las operaciones de ampliación de capital, reparto y pago de dividendos así como la compra de acciones propias llevadas a cabo por la Sociedad en el segundo semestre de 2015. Resaltar que Grant Thornton ha validado estos ajustes.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad. Entre esta información destaca:

- Cuentas Anuales auditadas e Informe de Gestión de Inversiones Doalca de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2014.
- Estados financieros intermedios sujetos a revisión limitada de Inversiones Doalca a 30 de junio de 2015.
- Valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizada por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (en adelante "Savills") a fecha de septiembre 2015 (se adjunta como anexo VI al presente Documento Informativo).

- La base de la valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS. El importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Los métodos de valoración empleados por Savills son Metodología de Capitalización de Rentas, Descuento de Flujo de Caja (DCF) y Comparación.

- La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivos en un único valor de capital actual.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DCF se realiza una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta del mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una *yield*. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento. La valoración se ha realizado en base a lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por la sociedad. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (*initial yield*), que se puede comparar con la rentabilidad exigida por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables.

La cartera de Inversiones Doalca está compuesta por 11 propiedades. Savills ha llevado a cabo la valoración de la misma distinguiendo los inmuebles en función de su tipología. De esta forma la cartera está compuesta por:

- a) 5 edificios de oficinas (3 en Madrid y 2 en Barcelona) de los que 1 de los edificios de Barcelona está en proceso de obtención de licencia para transformarlo en hotel.
- b) 3 edificios de oficinas con locales comerciales (en Madrid).
- c) 1 local comercial (en Madrid)

- d) 1 edificio con 2 locales comerciales y 1 hotel en construcción (en Madrid)
- e) 1 residencial (en Toledo)

La estimación del valor de mercado de las diez primeras propiedades se ha realizado mediante la metodología de Descuento de Flujos de caja y, en el caso del inmueble residencial en Toledo, la estimación de su valor de mercado se ha realizado mediante la metodología de comparación basada en el principio de sustitución.

A continuación se detallan las principales hipótesis (localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo) contempladas por Savills en cada ciudad en función de la tipología de activo:

(i) Madrid

Para estimar el valor de mercado de las propiedades situadas en Madrid, Savills ha aplicado la metodología de Descuento de Flujo de Caja, sobre una previsión de los ingresos netos futuros derivado del arrendamiento de dichas inmuebles durante los próximos 10 años. Destacar que el escenario planteado contempla la venta de cada inmueble en rentabilidad al final del año 10.

a) *Oficinas*

Las hipótesis contempladas en su valoración son las siguientes:

- IPC: 0,64% (año 1), 1,02% (año 2), 1,12% (año 3), 1,39% (año 4) y 2,00% (años del 5 al 10).
- Tasa de descuento aplicada: entre 6% y 10% Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- Renta de mercado ponderada de salida (oficinas) en el año 10: entre 15 y 34 €/m²/mes. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural para las propiedades.
- Ocupación: entre 86% y 100%, a excepción de entre 1 y 7 plazas de garaje.
- Periodo de comercialización de las plazas de garaje de 9 a 15 meses.
- Atendiendo a las ofertas actuales como a las últimas operaciones, localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de activo, se estima una renta de mercado ponderada para cada propiedad de entre 12 y 26 €/m²/mes para las oficinas, y entre 120 y 185 €/mes para las plazas.

Resaltar, que a la hora de determinar la renta de mercado, se ha tenido en cuenta tanto las ofertas actuales como las últimas operaciones de usuarios en el entorno y en los distintos inmuebles, la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de cada inmueble.

b) Locales

Las hipótesis contempladas en su valoración son las siguientes:

- IPC: 0,64% (año 1), 1,02% (año 2), 1,12% (año 3), 1,39% (año 4) y 2,00% (años del 5 al 10)
- Tasa de descuento aplicada: entre 6% y 7,5%. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural para las propiedades.
- Renta de mercado ponderada de salida (locales) en el año 10: entre 20 y 78 €/m²/mes. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- Ocupación: entre 47% y 100%
- Periodo de comercialización: 6 meses

Resaltar, que a la hora de determinar la renta de mercado, se ha tenido en cuenta tanto las ofertas actuales como las últimas operaciones de usuarios en el entorno y en los distintos inmuebles, la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de cada inmueble.

c) Hotel

Las hipótesis contempladas en su valoración son las siguientes:

- IPC considerado: 2%
- Tasa de descuento aplicada: 8%. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- Ocupación actual del 0%, (proyecto de obras para su adaptación a uso hotelero). En el contrato con el operador que lo explotará se estableció un periodo de finalización máximo en 2018. El escenario planteado para la valoración estima una ocupación del 65% para el primer año de explotación que aumentará anualmente y la venta del inmueble al final del año 10.
- Tarifa media diaria estimada de aproximadamente 83,5 €/habit/noche.

Resaltar, que a la hora de determinar la tarifa media de alojamiento por habitación ocupada (ADR), se ha tenido en cuenta tanto las ofertas actuales como las últimas operaciones de usuarios en el entorno y en los distintos inmuebles, la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de cada inmueble.

(ii) Barcelona

Para estimar el valor de mercado de las oficinas de Barcelona, Savills ha aplicado la metodología de Descuento de Flujo de Caja, sobre una previsión de los ingresos netos futuros para cada uno de los inmuebles los próximos 4 años. El escenario contempla

una liquidación paulatina de las unidades de oficinas al precio de venta considerado, indexado a IPC en función del momento de descuento del flujo de caja en que se produzca la venta de cada unidad.

a) Oficinas

Las hipótesis contempladas en su valoración son las siguientes:

- IPC: 0,64% (año 1), 1,02% (año 2), 1,12% (año 3), 1,39% (año 4) y 2,00% (años del 5 al 10).
- Tasa de descuento aplicada: entre un 6%-8%. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- Ocupación del activo de entre 0% y 83 %. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- Se ha considerado un periodo de comercialización de 4 años, a un ritmo de venta establecido por el vencimiento de los distintos contratos y dejando un periodo de comercialización de entre 3 y 9 meses tras la finalización de los mismos.
- Precio de venta para la propiedad: 4.000 €/m².

Resaltar, que a la hora de determinar la renta de mercado, se ha tenido en cuenta tanto las ofertas actuales como las últimas operaciones de usuarios en el entorno y en los distintos inmuebles, la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de cada inmueble.

(iii) Toledo

a) Residencial

Para estimar el valor de mercado de la propiedad, Savills ha adoptado una metodología de comparación, habiéndose estimado un precio de venta para la propiedad de 8.185 €/m².

Resumen de las principales hipótesis contempladas por Savills en la valoración de los activos

	Propiedades	Localización	Initial Yield	Exit Yield	Tasa de descuento	CAPEX Reformas (€)
Oficinas	Velázquez 50	Madrid	4,21%	4,50%	7,00%	0
	Castellana 53	Madrid	3,29%	4,00%	6,00%	0
	San Bernardo 123	Madrid	3,26%	5,25%	8,00%	605.572
	Príncipe de Vergara 109	Madrid	2,15%	5,00%	7,00%	0
	Magallanes 1	Madrid	9,07%	7,00%	10,00%	0
	Magallanes 3	Madrid	7,32%	6,00%	8,50%	0
	Mallorca 245	Barcelona	n.a.	n.a.	8,00%	1.495.648
Rambla Cataluña 91-93	Barcelona	n.a.	n.a.	6,00%	0	
Locales	San Bernardo 123	Madrid	4,76%	5,00%	6,75%	0
	Príncipe de Vergara 109	Madrid	3,16%	5,50%	7,00%	0
	Francisco Silvela 112	Madrid	5,32%	5,50%	7,50%	0
	Montera 10-12	Madrid	3,17%	4,00%	6,00%	0
Hoteles	Montera 10-12	Madrid	n.d.	5,00%	8,00%	0
Residencial	Huerta del Rey	Toledo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Resumen del valor de mercado a 30 de junio 2015 por tipología de activo obtenido por Savills

Tipo de activo	Sba (m ²)	Valor mercado (€ miles)	Valor mercado (€/m ²)
Oficinas	27.284	128.120	4.696
Locales	1.870	20.220	10.813
Hotel	3.167	7.180	2.267
Residencial	n.a.	3.753	n.a.
Total	32.321	159.273	4.928

A partir del informe de Savills, el procedimiento llevado a cabo por Grant Thornton para valorar Inversiones Doalca ha sido el siguiente:

1. Ajuste al valor de los activos inmobiliarios: El sumatorio de las valoraciones de los activos inmobiliarios realizada por Savills ascendió a 159,3 millones de euros. Grant Thornton ha contemplado para tres inmuebles (Paseo de la Castellana 53, Montera 10-12 de Madrid y Mallorca 245 de Barcelona) sensibilidades sobre las rentas futuras que se podrían obtener en base a la evolución estimada de los precios de mercado, y como resultado ha generado una valoración alternativa de 170,3 millones de euros (11 millones de euros superior). Dichas sensibilidades aplicadas son las siguientes:
 - a. En las previsiones del escenario alternativo de uno de los inmuebles contempla un incremento de 2€/m² en las rentas utilizadas por Savills, por lo que el valor del inmueble se incrementaría en 5 millones de euros.

- b. La situación de una de las propiedades de la Sociedad es de obra en curso, con contrato hotelero (inquilino) formalizado. En el escenario alternativo el valor en la situación actual estimado por Savills se vería incrementado en 5,3 millones de euros en el momento de finalización de las obras.
- c. Savills ha realizado la valoración de un inmueble como uso de oficinas, pero se ha considerado destinar el uso de este inmueble como uso hotelero. El escenario alternativo contempla una valoración paralela con este uso, resultando un ligero incremento en el valor de 0,7 millones de euros.

Grant Thornton ha considerado su valoración alternativa como un escenario de menor probabilidad que el de Savills, en consecuencia han aplicado una ponderación del 70% y 30% para cada escenario respectivamente, resultando un valor de mercado ajustado de los activos inmobiliarios de 162,6 millones de euros, lo que implica un ajuste del valor en libros de 145,2 millones de euros.

2. Ajuste al valor de los impuestos diferidos: los pasivos por impuestos diferidos (2,2 millones a 30 de junio de 2015) corresponden a diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores y cuyo calendario de aplicación es de 33 años. Grant Thornton ha estimado el valor actual de dicho pasivo en 0,8 millones de euros (considerando una tasa de descuento del 8%), lo que implica un ajuste de 1,5 millones de euros.
3. Ajuste al valor de las fianzas: Grant Thornton considera que la ocupación de los inmuebles se mantendrá constante en los próximos ejercicios. Esto supone que las fianzas recibidas por los inquilinos (deudas a largo plazo por importe de 1.342 miles de euros a 30 de junio de 2015) y el depósito del 90% de las mismas por parte de la Sociedad en el IVIMA (inversiones financieras por importe de 966 miles de euros a 30 de junio de 2015), deberá permanecer constante. En consecuencia Grant Thornton ha ajustado el neto resultante por ser un activo no realizable o indispensable, al igual que el pasivo lo considera un pasivo no exigible. El ajuste es de 0,38 millones de euros.
4. Valor de las acciones según la metodología Patrimonio Neto Corregido:

<i>€ millones</i>	Importe
Patrimonio Neto a 30 de junio 2015	18,6
Ajustes	147,1
Plusvalía activos	145,2
Ajustes impuestos diferidos	1,5
Ajustes fianzas	0,4
Patrimonio Neto Corregido	165,7

Grant Thornton en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a

cabo para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración de los fondos propios de Inversiones Doalca de 165,7 millones de euros.

Con posterioridad a dicho informe de valoración, tal y como se ha resaltado en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo se han tomado los siguientes acuerdos:

- (i) El 29 de junio de 2015, la Junta General de Socios aprobó aumentar el capital de la Sociedad, con cargo a reservas por importe de 4.786.440 euros. Los gastos notariales y de registro ascendieron a 2.135 euros.
- (ii) El 3 de julio de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados de ejercicio 2015, por un importe de 940.320 euros (0,157 euros por acción), el cual se abonó el 6 de julio de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- (iii) El 26 de noviembre de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2015, por un importe de 1.308.000 euros (0,218 euros por acción), el cual se abonó el 27 de noviembre de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%. Este dividendo junto con el de julio de 2015 supone haber distribuido el 80% de los resultados a octubre 2015 por un importe de 2.248.320 euros.
- (iv) El 26 de noviembre de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó distribuir un dividendo con cargo a reservas disponibles por importe de 2.640.000 euros (0,44 euros por acción), el cual se abonó el 27 de noviembre de 2015.
- (v) El 26 de noviembre de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó aumentar el capital de la Sociedad con aportaciones dinerarias por importe de 2.151.971,87 euros.
- (vi) El 28 de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió 5.454 acciones propias por un total de 150.623,13 euros a accionistas minoritarios.

Consecuentemente, la valoración de los fondos propios de Inversiones Doalca a 30 de junio de 2015, ajustada por el efecto de la ampliación de capital y los dividendos repartidos y abonados hasta la fecha del presente Documento Informativo, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB es:

€	
Valoración fondos propios de Grant Thornton	165.691.245
- Gastos notariales/registro ampliación de capital con cargo a reservas	(2.135)
- Dividendos a cuenta repartidos	(2.248.320)
- Dividendo con cargo a reservas repartido	(2.640.000)
+ Ampliación de capital dineraria	2.151.971
- Autocartera generada	(150.623)
Valoración de los fondos propios a efectos de fijación del precio de referencia	162.802.138

Estos ajustes a los fondos propios han sido validados por Grant Thornton.

Fijación del Precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2015 (valora los fondos propios de la Sociedad de 165,7 millones de euros) y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado el 11 de febrero de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (6.077.922 acciones de 1 euro de valor nominal, a las que hay que excluir las 5.454 acciones que posee la Sociedad como autocartera, es decir un total de 6.072.468 acciones) en 26,81 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 162,8 millones de euros.

Principales riesgos de inversión

La inversión en Inversiones Doalca entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

(i) Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar

negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

(ii) Reconversión de oficinas en hoteles, sujeto a la aprobación por parte de los Ayuntamientos

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene en suspensión la tramitación de las licencias necesarias para la realización de la actividad hotelera en el inmueble sito en la Calle Mallorca, número 245, de Barcelona, que en caso de no resolverse de manera favorable para los intereses de la Sociedad podría afectar negativamente a su situación financiera (ver apartado 1.19.4. del presente Documento Informativo).

(iii) Riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios

Existe el riesgo de que la Sociedad sufra pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios que surjan de las relaciones de la Sociedad con sus clientes, competidores, accionistas, empleados, instituciones o cualquier otro agente.

En la actualidad, la Sociedad no se encuentra inmersa en procedimientos legales y regulatorios de los cuales se prevean pérdidas significativas distintos del señalado en el apartado 1.19.4 del presente Documento Informativo, relativo al acuerdo de suspensión sobre la tramitación de las licencias necesarias para la realización de la actividad hotelera en el inmueble sito en la Calle Mallorca, número 245, de Barcelona, que en caso de no resolverse de

manera favorable para los intereses de la Sociedad podría afectar negativamente a su situación financiera.

(iv) *Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés*

(a) *Potenciales conflictos de interés por el control mayoritario por parte de la familia Fernández de Araoz y Marañón*

La Sociedad está controlada por la familia Fernández de Araoz y Marañón por lo que sus intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

(b) *Potenciales conflictos de interés por la participación de la familia Fernández de Araoz y Marañón en otras compañías que desarrollan actividad similar a la Sociedad*

Adicionalmente, la familia Fernández de Araoz y Marañón participa en otras compañías que desarrollan actividad inmobiliaria, siendo su intención a futuro seguir desarrollando las mismas independientemente de la Sociedad (ver apartado 1.18 del presente Documento Informativo).

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no cuenta con un código de buen gobierno.

(v) *Concentración geográfica de producto y mercado*

Los edificios que Inversiones Doalca posee en Madrid representan el 89,5% de la superficie alquilable del total de la cartera de inmuebles y un 95% del total de ingresos. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha ciudad o comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Pedro Tadeo Urquijo Fernández de Araoz como Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de Inversiones Doalca Socimi, S.A., en ejercicio de la delegación conferida expresamente por el Consejo de Administración celebrada el 11 de febrero de 2016, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante "**Documento Informativo**"), cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 2/2014 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y a la Circular del MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) que complementa o regula aquellos aspectos que requieren una regulación específica.

D. Pedro Tadeo Urquijo Fernández de Araoz como responsable del presente Documento Informativo declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales de Inversiones Doalca correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2012, 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014 de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, han sido auditadas por BDO Auditores, S.L., (en adelante "**BDO**") domiciliada en el Paseo de Recoletos nº 37-41, 28004, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 14.413, Folio 201, Hoja M-238188 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1273. Adicionalmente, BDO también ha realizado la revisión limitada de los estados financieros intermedios de la Sociedad a 30 de junio de 2015.

BDO fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad en relación con la auditoría del ejercicio 2007 por medio de decisión de la Junta General Ordinaria de los Accionistas de fecha 31 de diciembre de 2007. BDO ha sido nombrado auditor para las cuentas de la Sociedad para el ejercicio 2015 en virtud del acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 9 de abril de 2015. En línea con el Acuerdo de Accionistas que se desarrolla en el punto 2.5 del presente Documento Informativo, se

espera nombrar a BDO auditor de los estados financieros del ejercicio 2016 en la próxima Junta General de Accionistas Ordinaria.

1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle San Bernardo 123 y con N.I.F. A-82.195.058.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Inversiones Doalca, S.L. el 31 de diciembre de 1998 por fusión de otras sociedades, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Rafael Ruiz Gallardón, bajo el número 5.145 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 2 de marzo de 1999, en unión de la otorgada ante el mismo notario, de fecha 3 de febrero de 1999, con el número 418 de orden de su protocolo, al Tomo 13.944, Libro 0, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-228.424 e Inscripción 1ª.

El 29 de junio de 2015, la Junta General de Accionistas acordó transformar la compañía en Sociedad Anónima y cambiar la denominación social de “Inversiones Doalca, S.L.” a “Inversiones Doalca Socimi, S.A.”, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, con fecha 24 de julio de 2015, con el número 2.422 de orden de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil con fecha 23 de octubre de 2015, en unión de la otorgada ante el mismo notario, de fecha 15 de octubre de 2015, con el número 2973 de orden de su protocolo, al Tomo 13.944, Folio 60, Sección 8ª, hoja número M-228.424, Inscripción 44.

El objeto social de Inversiones Doalca se especifica en el artículo segundo de sus estatutos sociales (en adelante los “Estatutos Sociales”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la “Ley de SOCIMI”), es el siguiente:

ARTICULO SEGUNDO.- Objeto social

1. *El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:*
 - 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 (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI 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 SOCIMI.*
 - 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.*
2. *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 objeto idéntico o análogo.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Inversiones Doalca Socimi, S.A., no teniendo nombre comercial.

El Emisor se dedicada a la gestión y arrendamiento de bienes inmuebles, de su propiedad, actualmente ubicados en las ciudades de Madrid, Barcelona y Toledo.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

La Sociedad fue constituida el 31 de diciembre de 1998 mediante la fusión de las siguientes sociedades:

- i. Corporación Inmobiliaria y Agrícola, S.L.
- ii. Contrataciones Agrícolas y Financieras, S.L.

- iii. Inmobiliaria Lofar, S.L.
- iv. Inmobiliaria S.O.F.E., S.L. (Sociedad Unipersonal)
- v. Compañía Inmobiliaria Alar, S.L. (Sociedad Unipersonal)
- vi. Samberna, S.L.
- vii. Guadaltajo, S.L. (Sociedad Unipersonal)
- viii. Comercio e Industria, S.L. (Sociedad Unipersonal)
- ix. Compañía Inmobiliaria del Esla, S.L. (Sociedad Unipersonal)

La formalización de dicha fusión, conllevó la disolución sin liquidación de todas ellas y la creación de la nueva entidad Inversiones Doalca, S.L. en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rafael Ruiz Gallardón, bajo el número 5.145 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en unión de la otorgada ante el mismo notario, de fecha 3 de febrero de 1999, con el número 418 de orden de su protocolo, al Tomo 13.944, Libro 0, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-228.424 e Inscripción 1ª.

Tras la fusión, el capital social quedó fijado en mil doscientos millones de pesetas (7.212.120 euros), totalmente desembolsado, dividido en 12.000 participaciones de cien mil pesetas (601,01 euros) de valor nominal.

Como resultado de dicha fusión, la Sociedad fue propietaria de los siguientes 12 activos:

En Madrid:

- (i) Paseo de la Castellana, 53: edificio completo.
- (ii) Calle San Bernardo, 123: edificio completo.
- (iii) Calle Príncipe de Vergara, 109: edificio completo.
- (iv) Calle Montera, 10-12: edificio completo.
- (v) Calle Magallanes, 3: plantas 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª, 10ª y 11ª.
- (vi) Calle Velázquez, 50: plantas 1ª, 2ª y 24 plazas de garaje.

(vii) Calle Magallanes, 1: local en planta baja y 1ª planta completa.

(viii) Calle Francisco Silvela, 112: local planta baja.

(ix) Calle Navalperal, 1: vivienda.

En Barcelona:

(x) Calle Mallorca, 245: edificio completo excepto 1ª planta.

(xi) Rambla de Cataluña, 91-93: plantas 2ª, 3ª y 4ª. También es propietaria de 39 plazas en el garaje común a los dos edificios.

En Toledo:

(xii) 2,70% en proindiviso de la finca Huerta del Rey en Toledo.

El 28 de septiembre de 2012, la Junta General de Socios acordó una reducción de capital por un importe de 2.124.120 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 177,01 euros por participación, realizándolo en dos pagos, el primero de 137,01 euros por participación el día 8 de octubre de 2012 por un importe total de 1.644.120 euros y el segundo por 40 euros el 8 de enero de 2013 por un importe de 480.000 euros. En virtud de dicho acuerdo el capital social quedó fijado en 5.088.000 euros, dicho capital está representado por 12.000 participaciones sociales de la Clase A, B, C y D, de 424 euros de valor nominal.

El 20 de marzo de 2013, la Junta General de Socios acordó una reducción de capital por un importe de 1.500.000 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 125 euros por participación, realizándolo en dos pagos, el primero de 62,50 euros por participación el día 21 de marzo de 2013 por un importe total de 750.000 euros y el segundo por 62,50 euros el 28 de mayo de 2013 por un importe de 750.000 euros. En virtud de dicho acuerdo el capital social quedó fijado en 3.588.000 euros, dicho capital está representado por 12.000 participaciones sociales de la Clase A, B, C y D, de 299 euros de valor nominal.

El 27 de septiembre de 2013, la Junta General de Socios acordó una reducción de capital por un importe de 1.500.000 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 125 euros por participación, realizándolo en dos pagos, el primero de 62,50 euros por participación el día 1 de octubre de 2013 por un importe total de 750.000 euros y el segundo por 62,50 euros por participación el 7 de enero de 2014 por un importe de 750.000 euros. En virtud de dicho acuerdo el capital social quedó fijado en 2.088.000 euros, formado por 12.000 participaciones sociales de la Clase A, B, C y D, de 174 euros de valor nominal, totalmente suscritos y desembolsados.

El 27 de marzo de 2014, la Sociedad vendió el inmueble sito en la calle Navalperal nº1 de Madrid, el cual había formalizado el 4 de diciembre de 2013 mediante un contrato de promesa de compraventa.

El 8 de abril de 2014, la Junta General de Socios acordó una reducción de capital, por importe de 874.440 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 72,87 euros por participación, realizándolo en un único pago el día 10 de abril de 2014.

Tras la reducción de capital social el capital social de la Sociedad quedó fijado en 1.213.560 euros, formado por 12.000 participaciones sociales de la Clase A, B, C y D, de 101,13 euros de valor nominal, totalmente suscritos y desembolsados.

El 22 de septiembre de 2014, la Junta General de Socios acordó por unanimidad optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMI regulado en la Ley de SOCIMI. Dicha opción fue debidamente comunicada a la Administración Tributaria correspondiente el día 26 de septiembre del mismo año.

En la Junta Universal del 29 de junio de 2015, se acordó por unanimidad la eliminación de la distinción entre las distintas clases de participaciones (Clase A, B, C y D) y conversión de las 12.000 participaciones en que se dividía el capital a una única clase y serie, confiriendo todas ellas a sus titulares los mismos derechos; así como 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, bajo el número 2.422 de su protocolo, al Tomo 13.944, Folio 60, Sección 8ª, hoja número M-228.424, Inscripción 44.

Asimismo, el 29 de junio de 2015, la Junta General de Socios acordó el aumento de capital de la Sociedad, con cargo a reservas, por importe de 4.786.440 euros mediante el incremento del valor nominal de las 12.000 acciones existentes desde 101,13 euros a 500 euros, en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, bajo el número 2.422 de su protocolo, al Tomo 13.944, Folio 60, Sección 8ª, hoja número M-228.424, Inscripción 44.

En la misma Junta General, con el fin de facilitar la adecuada difusión de sus acciones, se acordó reducir el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 500 euros a 1 euro por acción, mediante el desdoblamiento de cada una de las 12.000 acciones que integran el capital social de la Sociedad en 500 acciones nuevas, dando lugar a un total de 6.000.000 de acciones. Las nuevas acciones atribuyen a sus titulares los mismos derechos que las antiguas. Dicha reducción del valor nominal se recogió en la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, bajo el número

2.422 de su protocolo, al Tomo 13.944, Folio 60, Sección 8ª, hoja número M-228.424, Inscripción 44.

El 3 de julio de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados de ejercicio 2015, por un importe de 940.320 euros (0,157 euros por acción), el cual se abonó el 6 de julio de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

El 26 de noviembre de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2015, por un importe de 1.308.000 euros (0,218 euros por acción), el cual se abonó el 27 de noviembre de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%. Este dividendo junto con el de julio de 2015 supone haber distribuido el 80% de los resultados a octubre 2015 por un importe de 2.248.320 euros

Asimismo, el 26 de noviembre de 2015, la Junta General de Accionistas acordó repartir un dividendo a los accionistas con cargo a reservas disponibles por importe de 0,44 euros por acción, equivalente a un total de 2.640.000 euros. Este dividendo se abonó el 27 de noviembre de 2015.

Posteriormente, el mismo día 26 de noviembre de 2015, la Junta General de Accionistas acordó el aumento de capital de la Sociedad, con aportaciones dinerarias, por importe de 2.151.971,87 euros, correspondiente a 77.922 acciones nuevas de 1 euro de valor nominal y 26,617 € de prima de emisión cada una de ellas, en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui, bajo el número 3.730 de su protocolo, al Tomo 13.944, Libro 0, Folio 67, Sección 8ª, hoja número M-228.424, Inscripción 46. Tras las ampliaciones de capital realizadas en 2015, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 6.077.922 euros, formado por 6.077.922 acciones de valor nominal 1 euro. Esta ampliación fue suscrita por 20 nuevos accionistas cuyas participaciones en ningún caso alcanzan el 5%.

El 28 de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió 5.454 acciones propias por un total de 150.623,13 euros a accionistas minoritarios, con el objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez como se expone en el punto 2.9.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Inversiones Doalca a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMI que establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a

negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

- (ii) Diversificar las fuentes de financiación, facilitando a la Sociedad la captación de recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar liquidez a los accionistas de la Sociedad y facilitar el relevo generacional.
- (iv) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.
- (v) Aumentar la notoriedad de la Sociedad, diferenciando y mejorando el posicionamiento de su imagen y transparencia frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.).
- (vi) Ampliar el número de accionistas de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión

La Sociedad es propietaria de una cartera de 11 propiedades, que a fecha del presente Documento Informativo cuentan con una superficie construida de 42.315 m² y una superficie arrendable total de 32.321 m² (sin incluir plazas de garaje). El nivel de ocupación de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2015 es del 96%. A continuación se describen los inmuebles en función de su ubicación geográfica:

A. Madrid

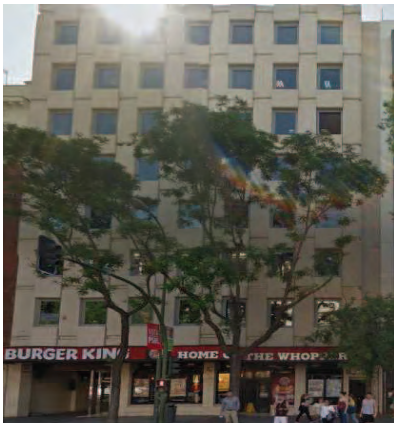
La Sociedad es dueña de 8 propiedades en la ciudad de Madrid que en total suman una superficie construida de 36.572 m² y una superficie arrendable de 28.916 m² de los cuales 27.697 m² se encontraban alquilados a 31 de diciembre de 2015. Como consecuencia, el nivel de ocupación a dicha fecha era del 96%.

(i) *Edificio Castellana 53*



Edificio, exclusivo de oficinas, con un total de 8 plantas sobre rasante, más 2 plantas de parking subterráneas. Cuenta con una superficie construida de 10.356 m² y una superficie arrendable, sobre rasante, de 7.568 m². A 31 de diciembre de 2015 presentaba un grado de ocupación del 86% multi-inquilino (8). Fue incorporado a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998, un año después de que se rehabilitara en su totalidad. En 2008 se llevó a cabo una reforma parcial para su actualización.

(ii) *Edificio de Oficinas y Local Comercial en San Bernardo 123*



Edificio con un total de 7 plantas sobre rasante, más 1 planta baja y 3 plantas de parking subterráneas. Cuenta con una superficie construida de 3.825 m² y una superficie arrendable de 2.473 m², de los cuales 2.018 m² son oficinas y 454 m² un local comercial. A 31 de diciembre de 2015 presentaba un grado de ocupación del 100% multi-inquilino (12) contando, adicionalmente, Inversiones Doalca, con una parte para uso propio.

Fue incorporado a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998 y construido a finales de los años 70. La sociedad estima que el inmueble no necesitará ninguna inversión en Capex, salvo aquellas que hubiera que hacer en caso de que se produjera un cambio de inquilino

(iii) *Edificio de Oficinas y Locales Comerciales en Príncipe de Vergara 109*



Edificio con un total de 9 plantas sobre rasante, 1 planta baja, 1 entreplanta y 2 plantas de sótano. Cuenta con una superficie construida de 4.965 m² y una superficie arrendable de 4.251 m², de los cuales 3.833 m² son oficinas y 417 m² son dos locales comerciales. A 31 de diciembre de 2015 presentaba un grado de ocupación del 95% multi-inquilino (13). Fue incorporado a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998, en el año 1999 fue sometido a una reforma integral cambiando todas las instalaciones.

En el año 2013 se renovó la fachada. La sociedad tiene tres plazas de garaje en el edificio de Ppe. de Vergara 117, con entrada por López de Hoyos nº 54.

(iv) *Edificio y Locales Comerciales en Montera 10-12*



Edificio con un total de 5 plantas sobre rasante, 1 planta baja y 2 plantas de sótanos. Cuenta con una superficie construida de 4.208 m², y una superficie arrendable de 3.948 m², consta de 781 m² en dos locales comerciales y 3.167 m² en proceso de construcción de un hotel de 3*. Se tiene firmado un contrato de alquiler con un operador hotelero, para entregarle un proyecto llave en mano.

Fue incorporado a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998 y su construcción data del año 1945. A 31 de diciembre de 2015 los locales de la planta baja están arrendados y operativos, y el resto del inmueble, aún estando arrendado, está en proceso de reforma para uso hotelero. Se tiene previsto la finalización de dichas obras y puesta en funcionamiento a finales de 2016.

(v) *Edificio Magallanes 3*



El edificio tiene un total de 11 plantas sobre rasante, 1 planta baja y 2 plantas de sótano subterráneas. La Sociedad es propietaria de 8 plantas de oficinas, 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª, 10ª y 11ª. La parte correspondiente de Inversiones Doalca cuenta con una superficie construida 9.445 m² y superficie arrendable de 7.425 m², a 31 de diciembre de 2015 presentaba un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. Fue incorporado a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998 y construido a principios de los años 60. En el año 2010 se realizó una reforma integral de todo el edificio con nuevas instalaciones y nueva fachada.

(vi) *Velázquez 50*



El edificio tiene un total de 7 plantas sobre rasante, 1 entreplanta, 1 semisótano, y 3 plantas de parking subterráneas. La Sociedad es propietaria de las plantas 1ª y 2ª de oficinas, así como de 24 plazas de garaje situadas 12 de ellas en la 2ª planta subterránea y las otras 12 en la 3ª planta subterránea. La parte correspondiente de Inversiones Doalca cuenta con una superficie construida de 2.755 m² y una superficie arrendable de 1.665 m², sin tener en cuenta la superficie del garaje, a 31 de diciembre de 2015 presentaba un grado de ocupación del 100% multi-inquilino (7), Fue incorporado a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998 y construida a principios de los años 80.

(vii) *Magallanes 1*



El edificio tiene un total de 11 plantas sobre rasante, 1 planta baja y 2 plantas de parking subterráneas. La Sociedad es propietaria de la planta 1ª de oficinas y de un local de la planta baja, también dedicado a oficinas. La parte correspondiente de Inversiones Doalca cuenta con una superficie construida de 1.476 m² y una superficie arrendable de 1.369 m² y a 31 de diciembre de 2015 presentaba un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. Fue incorporado a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998 y construida a principios de los años 60 habiendo realizado diversas actualizaciones de la planta y sus instalaciones en los últimos años.

La sociedad estima que el inmueble no necesitará ninguna inversión en Capex, salvo aquellas que hubiera que hacer en caso de que se produjera un cambio de inquilino.

(viii) *Francisco Silvela 112*

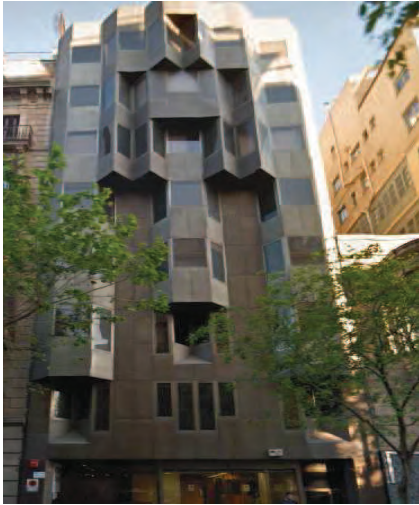


Edificio de viviendas con un total de 7 plantas sobre rasante, 1 planta baja con locales comerciales y 1 planta de parking subterránea. La Sociedad es propietaria de un local comercial en la planta baja del edificio. Cuenta con una superficie construida de 240 m² y una superficie arrendable de 217 m², a 31 de diciembre de 2015 presentaba un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. Fue incorporado a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998.

B. Barcelona

La Sociedad es dueña de propiedades en dos edificios contiguos en la ciudad de Barcelona que en total suman una superficie construida 4.527 m² y una superficie arrendable de 3.405 m², sin tener en cuenta la superficie del garaje, de los cuales 3.286 m² se encontraban alquilados a 31 de diciembre de 2015. Como consecuencia, el nivel de ocupación a dicha fecha era del 97%.

(ix) y (x) Mallorca 245, Rambla de Catalunya 91-93



Los edificios tienen un total de 9 plantas sobre rasante, 1 planta baja y 4 plantas de parking subterráneas. La Sociedad es propietaria de 8 plantas en la calle Mallorca, de 3 plantas de oficinas en Rambla de Catalunya, también es propietaria de 24 plazas de garaje en el 4º sótano y de 2 plazas de garaje en el sótano 1º, garaje común de ambos edificios. Las plantas de la calle Mallorca (1.870 m²) están en proceso de convertir en un Hotel de 3* y se tiene firmado un contrato de alquiler con un operador hotelero, para entregarle un proyecto llave en mano.

El 1 de julio de 2015, la Comissió de Govern del Ayuntamiento de Barcelona adoptó el acuerdo por el que se suspende, por un plazo de un año, la tramitación de planes urbanísticos y el otorgamiento de licencias relativas a actividades hoteleras. La Sociedad interpuso el correspondiente recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, solicitando el levantamiento inmediato de la suspensión y la reanudación de su tramitación hasta el efectivo otorgamiento de la licencia. En la actualidad, el referido recurso contencioso administrativo se encuentra pendiente de resolución.

Las tres plantas de Rambla Catalunya (1.536 m²) a 31 de diciembre de 2015 tenían un grado de ocupación del 92% multi-inquilino (10).

Fueron incorporados a la Sociedad el 31 de diciembre de 1998 y construidas a finales de los años 70. En los últimos años se han realizado distintas actuaciones de rehabilitación de las oficinas y sus instalaciones.

C. Toledo

(xi) *Finca Huerta del Rey*

Parcela de 18.274 m² que representa un 2,70% del total de una finca rústica, que consta de 132 participaciones indivisas de las cuales le pertenecen 3,56 participaciones. En la parcela hay distintas edificaciones.

Todos los inmuebles están asegurados con Generali España, S.A. de seguros y reaseguros.

Edificios	Superficie Alquilable (SA) (*)	Superficie Construida (SC)
Madrid		
Castellana, 53 Oficinas	7.568	8.420
Castellana, 53, 36 Pzas Garaje	720	1.935
Total Castellana, 53	8.288	10.356
San Bernardo, 123, Oficinas	2.019	2.502
San Bernardo, 123, Local	454	477
San Bernardo 123 , 21 Pzas. Garaje	525	845
Total edificio San Bernardo, 123	2.998	3.825
Príncipe de Vergara, 109, Oficinas	3.833	4.441
Príncipe de Vergara, 109, Locales	418	524
Total edificio Principe de Vergara, 109	4.251	4.965
Montera, 10/12, Oficina/Hotel	3.167	3.332
Montera, 10/12, Locales	781	875
Total edificio Montera, 10/12	3.948	4.208
Total Magallanes, 3	7.425	9.445
Velázquez, 50 plantas 1º y 2ª	1.665	1.998
Velázquez, 50 , 24 plazas de G.	615	757
Total edificio Velázquez, 50	2.280	2.755
Total Magallanes, 1	1.369	1.476
Francisco Silvela, Local	217	240
3 Plazas de garaje PV.117/LH 54	40	60
Total edificios Madrid (sin plazas de garaje)	28.916	33.732
Total edificios Madrid (con plazas de garaje)	30.816	37.330
Barcelona		
Rambla de Cataluña, 91/93 -Oficinas	1.536	1.630
Mallorca, 245, Oficina/ Hotel	1.870	1.942
Rambla Cat - Mallorca 30 pzas de garaje	780	956
Total edificios Barcelona (sin plazas de garaje)	3.405	3.571
Total edificios Barcelona (con plazas de garaje)	4.185	4.527
Toledo		
Huerta del Rey Toledo	-	459
Total edificios (sin plazas de garaje)	32.321	37.304
Total edificios (con plazas de garaje)	35.001	41.857
TOTAL PATRIMONIO INMOBILIARIO	35.001	42.315

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

En los tres últimos ejercicios (2012, 2013 y 2014) el coste medio de puesta en funcionamiento en el que incurrieron por cambio de arrendatario ascendió a 110.000 euros. Dicho importe corresponde a un promedio de 2.092 m² al año, por lo que el coste medio por m² fue de 52,57 euros.

Cuando un inmueble en arrendamiento queda vacío, se llevan a cabo trabajos de mantenimiento y renovación convenientes para ponerlo a disposición de un nuevo potencial inquilino.

1.6.3. Información fiscal

Con fecha 26 de septiembre de 2014, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI previsto en la Ley de SOCIMI. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMI resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2014 en adelante.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos, emitido, entre otras, en la consulta vinculante V0346-14, de 11 de febrero de 2014, la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos para las denominadas empresas familiares; aquellas que reúnen los requisitos establecidos en el artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio y en el Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el Impuesto sobre el Patrimonio y en el artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Debe tenerse en cuenta que la consideración como empresa familiar solo beneficia, en su caso, a los miembros del grupo familiar que reúnan las condiciones para gozar de las citadas exenciones y bonificaciones. Consecuentemente, el cumplimiento de estos requisitos depende de las circunstancias particulares de cada inversor por lo que no procede efectuar una afirmación en términos absolutos sobre su aplicación a todos los accionistas de la Sociedad.

Esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

A. Fiscalidad de las SOCIMI

(i) *Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades.*

Las SOCIMI están sujetas a un régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "IS"). De acuerdo con la Ley SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

a) Objeto social

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

1. El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:
 - 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 ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, 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 mismo régimen establecido para las SOCIMI 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 SOCIMI.
 - 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.
2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.
 3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

b) Forma jurídica

- i. La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".
- ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

c) Requisitos de inversión y rentas

i. Composición del activo.

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:

- a. bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
- b. en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición;

- c. estos inmuebles deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario; o
- d. en participaciones en el capital en otras entidades similares a las SOCIMI, esto es, en entidades cuyo activo esté compuesto principalmente por bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento y que estén sometidas a una política de obligatoria distribución de dividendos análoga o idéntica a la establecida en la Ley de SOCIMI.

La interpretación efectuada por la Dirección General de Tributos (“DGT”) a este respecto establece que el requisito de inversión del activo debe estar referido, exclusivamente, a los bienes inmuebles detallados en la Ley SOCIMI, con las exclusiones previstas en dicha ley, no incluyendo, por tanto, a efectos del cómputo de los activos incluidos en el 80% los derechos de cobro o activos análogos aun cuando estén relacionados con la actividad arrendaticia.

No obstante, a estos efectos, según la interpretación administrativa, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la norma es un requisito de inversión, deberían computarse los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, por cuanto, aun cuando reducen el valor neto contable de los activos, no suponen ninguna minoración de la inversión realizada.

ii. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder del arrendamiento de los bienes afectos a tal actividad o de los beneficios derivados de la participación en otras entidades similares a las SOCIMI.

Según la interpretación efectuada por la DGT, a efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, por cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

iii. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados y las participaciones en otras entidades similares a SOCIMI deberán mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años. Este plazo de 3 años se computará:

- a. desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento; o
- b. desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará: (i) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de las participaciones incluidas en el objeto social de la SOCIMI, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMI se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido con anterioridad.

d) Distribución de Resultado

i. Porcentajes de preceptiva distribución

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades residentes o no en territorio español incluidas en su objeto.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

ii. Requisitos de la distribución

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

A. Fiscalidad de las SOCIMI

Las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS son:

- i. Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- ii. Las SOCIMI no podrán compensar bases imponibles negativas, por tanto, no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de

noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

- iii. Las SOCIMI no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- iv. Las SOCIMI deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo inicial de tres años en las condiciones detalladas en el apartado anterior. El incumplimiento del requisito de permanencia, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. A estas rentas se les aplicará el régimen general del IS y al tipo general de gravamen.
- v. El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- vi. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (iv) y (v) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- vii. La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante "Accionistas Cualificados"), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- viii. Los estatutos de la Sociedad prevén una cláusula por medio de la cual los Accionistas Cualificados que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Sociedad. En

particular, si el pago de un dividendo a un Accionista Cualificado conllevase el devengo del gravamen especial, la Sociedad quedaría facultada para deducir, de la cantidad a abonar al Accionista Cualificado en concepto de tal dividendo, una cantidad equivalente a los gastos por impuestos incurridos por la Sociedad por la parte correspondiente a dicho dividendo (el Consejo de Administración mantendría cierta discrecionalidad de cara a decidir si se hace uso de tal facultad en caso de que la referida deducción pudiera eventualmente dejar a la Sociedad en peor situación).

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

- ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- x. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen) y también existen disposiciones específicas para las SOCIMI que pasen a tributar bajo otro régimen del IS.

- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “ITP-AJD”).

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMI destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento; en ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento antes indicado.

B. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI.*

i. Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante "IRPF").

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión.

El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante "IRNR") con establecimiento permanente (en adelante "EP").

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general (25%).

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (actualmente, el 19%). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del importe correspondiente según las normas generales.

iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente, el 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Los inversores que tengan derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la doble imposición o a la aplicación del régimen especial previsto para sociedad matrices tendrán derecho a la exención o tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando en virtud de la residencia fiscal del receptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de

Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán de inmediato, para el abono a los mismos, el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMI*

1. Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

2. Inversor sujeto pasivo del IS y sin IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

3. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (actualmente, el 19%).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio ("IP")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Según lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 48/2015, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016, a partir del 1 de enero de 2017, está previsto que la cuota de este impuesto esté bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna.

1. Inversor sujeto pasivo del IRPF

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“Ley del IP”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato a efectos del IP.

2. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

3. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de

derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2015 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas publica anualmente este dato.

Las inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

(iv) Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e «intervivos», los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto: las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

- (v) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI.*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo, 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La estrategia de la Sociedad está centrada en la gestión e inversión de su cartera de activos para dedicarlos a su mejor y más rentable uso en cada momento.

El tipo de activos inmobiliarios que compone la cartera principalmente son edificios de oficinas, ubicados en Madrid. La Sociedad realiza las inversiones directamente, con fondos propios y ajenos. La Sociedad tiene una póliza de crédito de 4 millones de euros y a fecha del presente Documento Informativo no ha dispuesto de ella para acometer las obras.

En el punto 1.10 y 1.10.2 se describen las inversiones para reposición de activos que la Sociedad tiene ya comprometidas a la fecha del documento.

La sociedad no tiene una política activa de rotación de inmuebles.

La Sociedad no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Grant Thornton una valoración independiente del negocio de la Sociedad a 30 de junio de 2015. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 13 de octubre de 2015 con datos referidos al 30 de junio de 2015, se adjunta como Anexo V a este Documento Informativo de Incorporación. Dicha valoración ha sido ajustada por el efecto de la ampliación de capital y los dividendos repartidos y abonados hasta la fecha del presente Documento Informativo, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al

MAB. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Grant Thornton ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología Patrimonio Neto Corregido (PNC). Dicho método indica el valor de mercado de los Fondos Propios de la empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante. El valor del 100% de los Fondos será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos. Adicionalmente, Grant Thornton ha empleado el método de Múltiplos de Mercado como método de contraste del método de PNC. A partir de la mencionada valoración realizada a 30 de junio de 2015, se ha ajustado el valor de los fondos tras considerar las operaciones de ampliación de capital, reparto y pago de dividendos así como la compra de acciones propias llevadas a cabo por la Sociedad en el segundo semestre de 2015. Resaltar que Grant Thornton ha validado estos ajustes.

Para la emisión de esta valoración, Grant Thornton se ha basado en la información proporcionada por la Sociedad y en el informe tasación de Savills. Entre esta información destaca:

- Cuentas Anuales auditadas e Informe de Gestión de Inversiones Doalca de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2014.
- Estados financieros intermedios sujetos a revisión limitada de Inversiones Doalca a 30 de junio de 2015.
- Valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad realizada por Savills a fecha de septiembre 2015.
 - o La base de la valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS. El importe estimado por el que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Los métodos de valoración empleados por Savills son Metodología de Capitalización de Rentas, Descuento de Flujo de Caja (DCF) y Comparación.

- La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivos en un único valor de capital actual.

- Para determinar el valor de un inmueble mediante DCF se realiza una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta del mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler y la venta a futuro del inmueble a una *yield*. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento. La valoración se ha realizado en base a lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por la sociedad. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (*initial yield*), que se puede comparar con la rentabilidad exigida por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables.

La cartera de Inversiones Doalca está compuesta por 11 propiedades. Savills ha llevado a cabo la valoración de la misma distinguiendo los inmuebles en función de su tipología. De esta forma la cartera está compuesta por:

- a) 5 edificios de oficinas (3 en Madrid y 2 en Barcelona), de los que 1 de los edificios de Barcelona en proceso de obtención de licencia para transformarlo en hotel.
- b) 3 edificios de oficinas con locales comerciales en planta baja (en Madrid).
- c) 1 local comercial (en Madrid).
- d) 1 edificio con 2 locales comercias y 1 hotel en construcción (en Madrid).
- e) 1 residencial (en Toledo).

La estimación del valor de mercado de las diez primeras propiedades se ha realizado mediante la metodología de Descuento de Flujos de caja y, en el caso del inmueble residencial en Toledo, la estimación de su valor de mercado se ha realizado mediante la metodología de comparación basada en el principio de sustitución.

A continuación se detallan las principales hipótesis (localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo) contempladas por Savills en cada ciudad en función de la tipología de activo:

(i) Madrid

Para estimar el valor de mercado de las propiedades situadas en Madrid, Savills ha aplicado la metodología de Descuento de Flujo de Caja, sobre una previsión de los ingresos netos futuros derivado del arrendamiento de dichas inmuebles durante los próximos 10 años. Destacar que el escenario planteado contempla la venta de cada inmueble en rentabilidad al final del año 10.

a) *Oficinas*

Las hipótesis contempladas en su valoración, utilizando criterios de mercado son las siguientes:

- IPC: 0,64% (año 1), 1,02% (año 2), 1,12% (año 3), 1,39% (año 4) y 2,00% (años del 5 al 10).
- Tasa de descuento aplicada: entre 6% y 10%.
- Renta de mercado ponderada de salida (oficinas) en el año 10: entre 15 y 34 €/m²/mes. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural para las propiedades. Ocupación: entre 86% y 100%, a excepción de entre 1 y 7 plazas de garaje.
- Periodo de comercialización de las plazas de garaje de 9 a 15 meses.
- Atendiendo a las ofertas actuales como a las últimas operaciones, localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de activo, se estima una renta de mercado ponderada para cada propiedad de entre 12 y 26 €/m²/mes para las oficinas, 120 y 185 €/mes para las plazas.

Resaltar, que a la hora de determinar la renta de mercado, se ha tenido en cuenta tanto las ofertas actuales como las últimas operaciones de usuarios en el entorno y en los distintos inmuebles, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de cada inmueble.

b) *Locales*

Las hipótesis contempladas en su valoración, utilizando criterios de mercado son las siguientes:

- IPC: 0,64% (año 1), 1,02% (año 2), 1,12% (año 3), 1,39% (año 4) y 2,00% (años del 5 al 10)
- Tasa de descuento aplicada: entre 6% y 7,5%.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural para las propiedades.
- Renta de mercado ponderada de salida (locales) en el año 10: entre 20 y 78 €/m²/mes. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- Ocupación: entre 47% y 100%.
- Periodo de comercialización: 6 meses.

Resaltar, que a la hora de determinar la renta de mercado, se ha tenido en cuenta tanto las ofertas actuales como las últimas operaciones de usuarios en el entorno y en los distintos inmuebles, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de cada inmueble.

c) *Hotel*

Las hipótesis contempladas en su valoración, utilizando criterios de mercado son las siguientes:

- IPC considerado: 2%
- Tasa de descuento aplicada: 8%.
- Se han estimado unos costes de adquisición del 2,4%
- Ocupación actual del 0%, (proyecto de obras para su adaptación a uso hotelero). En el contrato con el operador que lo explotará se estableció un periodo de finalización máximo en 2018. El escenario planteado para la valoración estima una ocupación del 65% para el primer año de explotación que aumentará anualmente y la venta del inmueble al final del año 10.
- Tarifa media diaria estimada de aproximadamente 83,5 €/habit/noche.

Resaltar, que a la hora de determinar la tarifa media de alojamiento por habitación ocupada (ADR), se ha tenido en cuenta tanto las ofertas actuales como las últimas operaciones de usuarios en el entorno y en los distintos inmuebles, la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de cada inmueble.

(ii) Barcelona

Para estimar el valor de mercado de las oficinas de Barcelona, Savills ha aplicado la metodología de Descuento de Flujo de Caja, sobre una previsión de los ingresos netos futuros para cada uno de los inmuebles los próximos 4 años. El escenario contempla una liquidación paulatina de las unidades de oficinas al precio de venta considerado, indexado a IPC en función del momento de descuento del flujo de caja en que se produzca la venta de cada unidad.

a) *Oficinas*

Las hipótesis contempladas en su valoración, utilizando criterios de mercado son las siguientes:

- IPC: 0,64% (año 1), 1,02% (año 2), 1,12% (año 3), 1,39% (año 4) y 2,00% (años del 5 al 10)
- Tasa de descuento aplicada: entre un 6%-8%.

- Ocupación del activo de entre 0% y 83 %. Usando la metodología de Descuento de Flujo de Caja.
- Se ha considerado un periodo de comercialización de 4 años, a un ritmo de venta establecido por el vencimiento de los distintos contratos y dejando un periodo de comercialización de ente 3 y 9 meses tras la finalización de los mismos.
- Precio de venta para la propiedad: 4.000 €/m²

Resaltar, que a la hora de determinar la renta de mercado, se ha tenido en cuenta tanto las ofertas actuales como las últimas operaciones de usuarios en el entorno y en los distintos inmuebles, la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa de cada inmueble.

(iii) Toledo

a) *Residencial*

Para estimar el valor de mercado de la propiedad, Savills ha adoptado una metodología de comparación, habiéndose estimado un precio de venta para la propiedad de 8.185 €/m².

Resumen de las principales hipótesis contempladas por Savills en la valoración de los activos

	Propiedades	Localización	Initial Yield	Exit Yield	Tasa de descuento	CAPEX Reformas (€)
Oficinas	Velázquez 50	Madrid	4,21%	4,50%	7,00%	0
	Castellana 53	Madrid	3,29%	4,00%	6,00%	0
	San Bernardo 123	Madrid	3,26%	5,25%	8,00%	605.572
	Príncipe de Vergara 109	Madrid	2,15%	5,00%	7,00%	0
	Magallanes 1	Madrid	9,07%	7,00%	10,00%	0
	Magallanes 3	Madrid	7,32%	6,00%	8,50%	0
	Mallorca 245	Barcelona	n.a.	n.a.	8,00%	1.495.648
	Rambla Cataluña 91-93	Barcelona	n.a.	n.a.	6,00%	0
Locales	San Bernardo 123	Madrid	4,76%	5,00%	6,75%	0
	Príncipe de Vergara 109	Madrid	3,16%	5,50%	7,00%	0
	Francisco Silvela 112	Madrid	5,32%	5,50%	7,50%	0
	Montera 10-12	Madrid	3,17%	4,00%	6,00%	0
Hoteles	Montera 10-12	Madrid	n.d.	5,00%	8,00%	0
Residencial	Huerta del Rey	Toledo	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Resumen del valor de mercado a 30 de junio 2015 por tipología de activo obtenido por Savills

Tipo de activo	Sba (m ²)	Valor mercado (€ miles)	Valor mercado (€/m ²)
Oficinas	27.284	128.120	4.696
Locales	1.870	20.220	10.813
Hotel	3.167	7.180	2.267
Residencial	n.a.	3.753	n.a.
Total	32.321	159.273	4.928

A partir del informe de Savills, el procedimiento llevado a cabo por Grant Thornton para valorar Inversiones Doalca ha sido el siguiente:

1. Ajuste al valor de los activos inmobiliarios: El sumatorio de las valoraciones de los activos inmobiliarios realizada por Savills ascendió a 159,3 millones de euros. Grant Thornton ha contemplado para tres inmuebles (Edificio Castellana 53 y Montera 10-12 de Madrid y Mallorca 245 de Barcelona) sensibilidades sobre las rentas futuras que se podrían obtener en base a la evolución estimada de los precios de mercado, y como resultado ha generado una valoración alternativa de 170,3 millones de euros (11 millones de euros superior). Dichas sensibilidades aplicadas son las siguientes:
 - a. En las previsiones del escenario alternativo de uno de los inmuebles contempla un incremento de 2€/m² en las rentas utilizadas por Savills, por lo que el valor del inmueble se incrementaría en 5 millones de euros.
 - b. La situación de una de las propiedades de la Sociedad es de obra en curso, con contrato hotelero (inquilino) formalizado. En el escenario alternativo el valor en la situación actual estimado por Savills se vería incrementado en 5,3 millones de euros en el momento de finalización de las obras.
 - c. Savills ha realizado la valoración de un inmueble como uso de oficinas, pero se ha considerado destinar el uso de este inmueble como uso hotelero. El escenario alternativo contempla una valoración paralela con este uso, resultando un ligero incremento en el valor de 0,7 millones de euros.

Grant Thornton ha considerado su valoración alternativa como un escenario de menor probabilidad que el de Savills, en consecuencia han aplicado un ponderación del 70% y 30% para cada escenario respectivamente, resultando un valor de mercado ajustado de los activos inmobiliarios de 162,6 millones de euros, lo que implica un ajuste por la plusvalía de los activos de 145,2 millones de euros.

€ millones	Valor de Mercado	Ponderación %	Valor Ponderado
Escenario base	159,3	70%	111,5
Escenario alternativo	170,3	30%	51,1
Escenario Ponderado			162,6

- Ajuste al valor de los impuestos diferidos: los pasivos por impuestos diferidos (2,2 millones a 30 de junio de 2015) corresponden a diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores y cuyo calendario de aplicación es de 33 años. Grant Thornton ha estimado el valor actual de dicho pasivo en 0,8 millones de euros (considerando una tasa de descuento del 8%), lo que implica un ajuste de 1,5 millones de euros.
- Ajuste al valor de las fianzas: Grant Thornton considera que la ocupación de los inmuebles se mantendrá constante en los próximos ejercicios. Esto supone que las fianzas recibidas por los inquilinos (deudas a largo plazo por importe de 1.342 miles de euros a 30 de junio de 2015) y el depósito del 90% de las mismas por parte de la Sociedad en el IVIMA (inversiones financieras por importe de 966 miles de euros a 30 de junio de 2015), deberá permanecer constante. En consecuencia Grant Thornton ha ajustado el neto resultante por ser un activo no realizable o indispensable, al igual que el pasivo lo considera un pasivo no exigible. El ajuste es de 0,38 millones de euros.
- Valor de las acciones según la metodología Patrimonio Neto Corregido:

€ millones	Importe
Patrimonio Neto a 30 de junio 2015	18,6
Ajustes	147,1
Plusvalía activos	145,2
Ajustes impuestos diferidos	1,5
Ajustes fianzas	0,4
Patrimonio Neto Corregido	165,7

Grant Thornton en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración de los fondos propios de Inversiones Doalca de 165,7 millones de euros.

Con posterioridad a dicho informe de valoración, tal y como se ha resaltado en el apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo, se han adoptado los siguientes acuerdos:

- (i) El 29 de junio de 2015, la Junta General de Socios aprobó aumentar el capital de la Sociedad, con cargo a reservas por importe de 4.786.440 euros. Los gastos notariales y de registro ascendieron a 2.135 euros.
- (ii) El 3 de julio de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados de ejercicio 2015, por un importe de 940.320 euros (0,157 euros por acción), el cual se abonó el 6 de julio de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.
- (iii) El 26 de noviembre de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2015, por un importe de 1.308.000 euros (0,218 euros por acción), el cual se abonó el 27 de noviembre de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%. Este dividendo junto con el de julio de 2015 supone haber distribuido el 80% de los resultados a octubre 2015 por un importe de 2.248.320 euros.
- (iv) El 26 de noviembre de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó distribuir un dividendo con cargo a reservas disponibles por importe de 2.640.000 euros (0,44 euros por acción), el cual se abonó el 27 de noviembre de 2015.
- (v) El 26 de noviembre de 2015, la Junta General de Accionistas aprobó aumentar el capital de la Sociedad con aportaciones dinerarias por importe de 2.151.971,87 euros.
- (vi) El 28 de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió 5.454 acciones propias por un total de 150.623,13 euros a accionistas minoritarios.

Consecuentemente, la valoración de los fondos propios de Inversiones Doalca a 30 de junio de 2015, ajustada por el efecto de la ampliación de capital y los dividendos repartidos y abonados hasta la fecha del presente Documento Informativo, a efectos de la fijación del precio de Incorporación al MAB es:

€	
Valoración fondos propios de Grant Thornton	165.691.245
- Gastos notariales/registro ampliación de capital con cargo a reservas	(2.135)
- Dividendos a cuenta repartidos	(2.248.320)
- Dividendo con cargo a reservas repartido	(2.640.000)
+ Ampliación de capital dineraria	2.151.971
- Autocartera generada	(150.623)
Valoración de los fondos propios a efectos de fijación del precio de referencia	162.802.138

Estos ajustes a los fondos propios han sido validados por Grant Thornton.

Fijación del Precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Grant Thornton de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2015 (valora los fondos propios de la Sociedad de 165,7 millones de euros) y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado el 11 de febrero de 2016 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación (6.077.922 acciones de 1 euro de valor nominal, a las que hay que excluir las 5.454 acciones que posee la Sociedad como autocartera, es decir un total de 6.072.468 acciones) en 26,81 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 162,8 millones de euros.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Sociedad está centrada en la gestión de los activos inmobiliarios en cartera con el objeto de incrementar la rentabilidad de sus accionistas. El objetivo de la sociedad consiste en la maximización de la rentabilidad de sus activos conjuntamente con una mínima rotación de sus inquilinos, para los que se pretende lograr un grado óptimo de satisfacción.

La búsqueda de la satisfacción de los actuales inquilinos, conlleva unas continuas actuaciones de mejora en los edificios, por parte de la Sociedad para contar con unos inmuebles que cumplan las expectativas del mercado.

La Sociedad estudia las tendencias del mercado para adaptar sus inmuebles al uso más conveniente en cada momento y con ello obtener la máxima rentabilidad de los activos.

A continuación se detallan las ventajas competitivas que presenta la Sociedad:

1. Experiencia en el mercado inmobiliario español.

La Sociedad fue creada en el año 1998 mediante la fusión de otras empresas que ya tenían activos inmobiliarios arrendados desde los años 40. Como consecuencia de esta experiencia y conocimiento del sector, la Sociedad está capacitada para adaptarse a los cambios exigidos por el mercado, así como para llevar a cabo acciones correctoras en situaciones de crisis.

Asimismo la Sociedad mantiene desde sus orígenes relaciones estables con proveedores de servicios y asesores legales y contables, lo que transmite confianza en sus operaciones.

2. *Reducido equipo de profesionales con detallado conocimiento del mercado inmobiliario.*

La Sociedad ha implementado un modelo de gestión interna, optimizando las labores de contabilidad, comercialización de propiedad y mantenimiento de activos.

Dichas funciones son realizadas por un equipo de 5 personas que en su mayoría están vinculados a la Sociedad desde su creación, aportando su extensa experiencia en el sector.

3. *Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes solventes.*

La política de nuevos arrendamientos se basa en la selección de clientes con solvencia económica y visibilidad de ingresos a largo plazo, solicitando a la contratación, además de la fianza legal, una garantía adicional (efectivo y/o avales), por ello el índice de impagados es irrelevante. Para ello, cuenta tanto con la gestión interna, como con la gestión externa de profesionales de larga experiencia, conocedores del sector que se encargan de presentar los edificios a potenciales clientes que cumplen dichas exigencias.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad cuenta con un grado de ocupación del 96% de sus activos inmobiliarios.

4. *Inversión en inmuebles situados en zonas representativas.*

La cartera de edificios de la Sociedad se encuentra ubicada en zonas centro tanto en Madrid como en Barcelona, siendo además edificios, principalmente, de uso exclusivo de oficinas, lo que facilita las actuaciones de mantenimiento.

5. *Sólida posición financiera, que garantiza el reparto de dividendos en cumplimiento con el régimen SOCIMI.*

Los inmuebles se encuentran libres de cargas lo que hace que la Sociedad se encuentre en una posición óptima de liquidez.

Esta situación ha permitido repartir dividendos cercanos al 90% de los beneficios, de media durante los últimos 10 años.

En la actualidad la Sociedad cuenta con una línea de crédito de hasta 4 millones de euros, de la cual a 31 de diciembre de 2015 no estaba dispuesto, el objetivo de dicho crédito es financiar, en parte, los dos proyectos hoteleros en curso en la calle Montera (Madrid) y en la calle Mallorca (Barcelona).

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

La Sociedad no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad estaba en el proceso de obtención de la licencia del proyecto de cambio de uso del edificio de calle Mallorca, 245 de Barcelona. (Ver apartado 1.19.4. del presente Documento Informativo).

1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

La Sociedad únicamente genera ingresos como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta una cartera de 55 clientes, y entre sus principales clientes cuenta con empresas de reconocido prestigio, tales como la agencia de servicios de marketing Grey, el bufete de abogados Denton o la compañía de comida rápida Burger King. Mientras que el principal cliente representó el 32% de los ingresos del ejercicio 2014, el segundo cliente representó el 16%, los cinco primeros el 63% y los diez primeros el 76%.

Clientes	Peso	Peso Acumulado
Cliente 1	32%	32%
Cliente 2	16%	48%
Cliente 3	6%	54%
Cliente 4	5%	59%
Cliente 5	4%	63%
Cliente 6	4%	67%
Cliente 7	3%	70%
Cliente 8	3%	72%
Cliente 9	2%	74%
Cliente 10	2%	76%

Los contratos en vigor suscritos, han sido firmados por un periodo medio superior a 5 años (desde la fecha de la firma), para el arrendador. En relación con los contratos vigentes, resaltar que en 2016 vencerán contratos representativos del 18,8% de los ingresos del ejercicio 2015, en 2017 el 24,9% de los ingresos del ejercicio 2015, en 2018 el 4,1% de los ingresos del ejercicio 2015, en 2019 el 6,4% de los ingresos del ejercicio 2015 y a partir de 2020 el 45,8% de los ingresos del ejercicio 2015.

A continuación se detallan ingresos del ejercicio 2015 en función de la zona geográfica y el tipo de activo inmobiliario que lo ha generado:

2015	
<i>Madrid</i>	7.071.180
Oficinas	6.383.323
Locales	687.857
<i>Barcelona</i>	206.356
Oficinas	206.356
Total	7.277.536

El activo localizado en Toledo no genera ingresos significativos (12.000 euros clasificados en los ingresos de oficinas de Madrid).

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad era propietaria de 32.321 m² arrendables (sin incluir plazas de garaje) distribuidos en distintos bienes inmuebles, de los cuales un 96% de la superficie se encuentra arrendada.

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²
MADRID	Alquilados	27.697
	No alquilados	1.219
BARCELONA	Alquilados	3.287
	No alquilados	118
TOTAL	Alquilados	30.984
	No alquilados	1.337
TOTAL INMUEBLES		32.321

Los activos de la Sociedad se encuentran en España, con un 89,5% de los m² arrendables en Madrid y el resto de los m² repartidos entre Barcelona y Toledo. La Sociedad persigue mayores niveles de ocupación con arrendamientos de niveles medios altos.

Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con proveedores relacionados con la administración, contabilidad, asesoría legal y auditoría, así como la gestión y mantenimiento de los edificios. Entre los contratos firmados con proveedores, destacan:

1. Contrato Endesa Energía, S.A., principal proveedor de electricidad de los distintos edificios. Durante el ejercicio 2014 el coste de su suministro ascendió a 228.998 euros (IVA incluido). En 2016, dicho proveedor ha sido reemplazado por Iberdrola, S.A. en todos los inmuebles.
2. Contrato con AG-DOS, S.L., servicios de reformas de los distintos edificios. Durante el ejercicio 2014 el coste de su servicio ascendió a 122.842 euros (IVA incluido).
3. Contrato Auxiser, S.L., servicio de conserjería de algunos inmuebles. Durante el ejercicio 2014 el coste de su servicio ascendió a 250.648 euros (IVA incluido).

4. Contrato International Hospitality Projects, S.L., estudio de arquitectura supervisando las obras de los edificios de calle Montera, 10-12 y calle Mallorca, 245. Durante el ejercicio 2014 el coste de sus servicios ascendió a 81.681 euros (IVA incluido).
5. Contrato Clismasam, S.L., servicio de mantenimiento de climatización y contra incendios de los distintos edificios. Durante el ejercicio 2014 el coste de sus servicios ascendió a 72.879 euros (IVA incluido).
6. Contrato F.R.Montajes Eléctricos, S.L., servicio de reparaciones y nuevas instalaciones eléctricas de los distintos edificios. Durante el ejercicio 2014 el coste de sus servicios ascendió a 72.495 euros (IVA incluido).

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento

1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2015

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad realizó las siguientes inversiones relevantes:

- C/Montera 10-12: reforma del local comercial; 304.021 euros
- C/Ppe. de Vergara 109: reforma de la fachada; 29.447 euros
- C/Magallanes 3: impuesto de construcción, instalaciones y obras de la reforma del edificio; 20.483 euros

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad realizó las siguientes inversiones relevantes:

- C/ Ppe. de Vergara 109: reforma de la fachada; 286.965 euros
- C/ Magallanes 3: reforma en la escalera de incendios; 20.483 euros

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad realizó las siguientes inversiones relevantes:

- C/ Mallorca 245: honorarios e inicio proyecto; 70.370 euros
- C/ Magallanes 3: vallado parcela; 16.144 euros

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad realizó las siguientes inversiones relevantes:

- C/ Montera 10-12: honorarios, licencias, obras para el proyecto del hotel; 737.571 euros.
- C/ Mallorca 245: honorarios de derribos para el proyecto del hotel; 377.675 euros.
- C/ Rambla Cataluña, 91-93: reforma de oficinas y traslado de inquilinos; 135.897 euros.

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

A fecha del presente Documento Informativo Inversiones Doalca tiene compromisos de inversiones futuras, para la reforma de dos edificios en Barcelona y Madrid y convertirlos en dos hoteles.

En ambos se están tramitando las oportunas licencias y se tienen contratados dos operadores distintos.

- a) En fecha 4 de diciembre de 2014 se celebró con un operador un contrato de arrendamiento para uso hotelero en Barcelona del edificio sito en la Calle Mallorca 245 (Inversiones Doalca participa en este proyecto en un 89,43%). El hotel tendrá una categoría de 3 estrellas, un número estimado de habitaciones de 56. El plazo previsto de la ejecución de los trabajos necesarios es de 30 meses desde la obtención de la licencia. La inversión a realizar en el activo se estima en 3.845.000 euros (la inversión ya realizada a 31 de diciembre de 2015 asciende a 395.110 euros). En este momento las licencias se encuentran suspendidas, aunque la Sociedad ha interpuesto dos recursos para obtener las licencias y seguir adelante con su proyecto.

En fecha 22 de diciembre de 2014 se celebró con un operador un contrato para uso hotelero de parte del edificio sito en la Calle Montera 10-12 de Madrid, que tendrá una categoría de 3 estrellas y un número estimado de habitaciones de 74. El plazo previsto de la ejecución de los trabajos necesarios es de 30 meses, desde la obtención de la licencia, aunque la sociedad estima la finalización de la obra y puesta en funcionamiento a final del año 2016. La inversión a realizar en el activo se estima en 3.800.000 euros (la inversión ya realizada a 31 de diciembre de 2015 asciende a 723.781 euros).

En la actualidad la Sociedad cuenta con una línea de crédito del banco Santander por importe de 4 millones de euros y con vencimiento a 5 años. A 31 de diciembre de 2015 no estaba dispuesto. La finalidad de dicho crédito es cubrir las posibles necesidades de

financiación ocasionadas por las obras de los hoteles, que no se cubra con la generación de caja.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

No aplica.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados disponen del certificado de eficiencia energética.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

En el apartado 1.19 y en los anexos II, III y IV, la Sociedad detalla los estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente. Adicionalmente, a continuación se detalla la cuenta de resultados sujeta a revisión limitada a 30 de junio de 2015 (ver anexo VI). BDO emitió su informe sobre los estados financieros intermedios el 21 de septiembre de 2015, comparando con el mismo periodo del ejercicio anterior no revisado por el auditor:

Euros	30/06/2014 (*)	30/06/2015 (**)	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	3.793.580	3.541.352	-6,6%
Aprovisionamientos	-131.109	-135.537	3,4%
Gastos de personal	-514.707	-497.984	-3,2%
Otros gastos de explotación	-1.025.078	-1.125.230	9,8%
Amortización del inmovilizado	-309.538	-311.082	0,5%
Deterioro y rtdo por enaj. de inmov.	2.185.352	-	
Otros resultados	1.897	2.000	5,4%
RESULTADO DE EXPLOTACION	4.000.397	1.473.520	-63,2%
Resultado financiero	16.921	17.895	5,8%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.017.319	1.491.414	-62,9%
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.828.293	1.491.414	-47,3%

(*) No sujeto a revisión limitada

(**) Sujeto a revisión limitada

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

A junio de 2015, los ingresos registrados han disminuido un 6,6% en comparación con los seis primeros meses del ejercicio de 2014. Esto se debe al desalojo de los edificios de la Calle Mallorca 245 (Barcelona) y de la Calle Montera 10-12 (Madrid) con el objeto de desarrollar sendos proyectos hoteleros.

(ii) *Otros gastos de explotación*

A 30 de junio de 2015, el aumento de otros gastos de explotación de un 9,8% respecto al ejercicio anterior se debe a haber incurrido en mayores gastos por la reforma de una oficina en Rambla Cataluña, las cuales finalizaron en julio de 2015.

(iii) *Resultado de explotación*

El resultado de explotación, para el primer semestre del ejercicio 2015, disminuye un 63,2% como consecuencia del resultado positivo por la enajenación del inmueble en el ejercicio 2014, así como el vaciado de los edificios de la calle Mallorca 245 y calle Montera 10-12 y los mayores costes de asesores generados por la condición de SOCIMI en 2015. En caso de no tener en consideración el resultado por enajenación del inmueble mencionado, la disminución experimentada ascendería al 19%.

(iv) *Resultado financiero*

A 30 de junio de 2015 el resultado financiero aumentó un 5,8% respecto al 30 de junio de 2014, como consecuencia de los intereses financieros obtenidos de la mayor tesorería existente tras la venta del inmueble situado en la calle Navalperal, 1.

(v) *Resultado después de impuestos*

El resultado después de impuestos, en el primer semestre 2015, disminuye en un 47%, principalmente por la venta del inmueble en la calle Navalperal realizado en el ejercicio 2014.

El 19 de septiembre de 2014, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2014, por importe de 950.040 euros (0,158 euros por acción), el cual se abonó el 1 de octubre de 2014.

El 6 de febrero de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2014, por importe de 2.500.000 euros (0,417 euros por acción), el cual se abonó el 9 de febrero de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

El 3 de julio de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2015, por importe de 940.320 euros (0,157 euros por acción), el cual se abonó el 6 de julio de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

El 26 de noviembre de 2015, el Consejo de Administración aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2015, por importe de 1.308.000 euros (0,218 euros por acción), el cual se abonó el 27 de noviembre de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%. Este dividendo junto con el de julio de 2015 supone haber distribuido el 80% de los resultados a octubre 2015.

Asimismo, el 26 de noviembre de 2015, la Junta General de Accionistas acordó repartir un dividendo a los socios con cargo a reservas disponibles por importe de 0,44 euros por acción, equivalente a un total de 2.640.000 euros, que fue abonado el 27 de noviembre de 2015.

En esa misma junta, se acordó aumentar el capital de la Sociedad, mediante la puesta en circulación de 77.922 acciones nominativas, de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión que asciende a 26,617 € por acción, lo que significa una prima de emisión total de 2.074.050 euros.

Asimismo, y con objeto de actualizar la evolución del negocio de la Compañía en 2015, a continuación se detalla la cuenta de resultados provisional a 31 de diciembre de 2015, la cual no ha sido objeto ni de auditoría ni de revisión limitada:

<i>Euros</i>	31/12/2014	31/12/2015	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	7.817.736	7.277.536	-6,90%
Aprovisionamientos	-265.279	-263.812	-0,6%
Otros ingresos de explotación	-	4.372	-
Gastos de Personal	-983.643	-1.012.908	3,0%
Otros gastos de explotación	-2.101.509	-1.974.398	-6,0%
Amortización del inmovilizado	-625.512	-630.089	0,7%
Deterioro y rdo por enaj. del inmovilizado	2.185.352	-24.044	-101,1%
Otros resultados	1.897	2.000	5,4%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.029.042	3.378.656	-44,0%
Resultado financiero	67.147	28.261	-57,9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	6.096.189	3.406.917	-44,1%
Impuesto sobre beneficios	-639.026	338.574	-153,0%
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.457.162	3.745.491	-31,4%

(i) Importe neto de la cifra de negocios

En el ejercicio 2015, los ingresos registrados han disminuido un 6,9% respecto a 2014, en línea con la evolución experimentada durante el primer semestre. Dicha evolución se corresponde, principalmente, al desalojo de los edificios de la Calle Mallorca 245 (Barcelona) y de la Calle Montera 10-12 (Madrid) con el objeto de desarrollar sendos proyectos hoteleros.

(ii) Otros gastos de explotación

En el ejercicio 2015, la disminución de otros gastos de explotación de un 6,0% respecto al ejercicio anterior es consecuencia, principalmente, de: a) control del gasto en los edificios; b) al haber vaciado los edificios de C/ Montera 10-12, solo se soporta el gasto por IBI y un conserje, c) el edificio de C/ Mallorca, por estar vacío, tiene menores gastos comunes, d) el IBI del activo de Toledo se rebaja sustancialmente por un sentencia del Tribunal Supremo.

(iii) Resultado de explotación

El resultado de explotación, para el ejercicio 2015, disminuye un 44,0% como consecuencia, principalmente, del resultado positivo por la enajenación del inmueble en el ejercicio 2014, así como el vaciado de los edificios de la calle Mallorca 245 y calle Montera 10-12 y los mayores costes de asesores generados por la condición de SOCIMI en 2015. En caso de no tener en consideración el resultado por enajenación del inmueble mencionado, la disminución experimentada ascendería al 12,1%.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No aplica

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 22 a 28 de los Estatutos Sociales regulan el funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las que se indican a continuación:

- Estructura

Conforme a lo previsto en el artículo 22 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración integrado

por el número de miembros que fije en cada momento la Junta General, con un mínimo de tres y un máximo de nueve.

Para ser nombrado consejero no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo únicamente las personas físicas.

- Composición

A 11 de febrero de 2016 el Consejo de Administración está compuesto por nueve miembros, en virtud de los acuerdos de las Juntas Universales de 29 de junio de 2015, de 26 de noviembre de 2015 y de 11 de febrero de 2016:

Consejero	Cargo	Fecha de nombramiento
D. Pedro Tadeo Urquijo Fernández de Araoz	Presidente	26 de noviembre de 2015
D. ^a Dolores Fernández de Araoz y Marañón	Vicepresidenta	29 de junio de 2015
D. ^a Isabel Gómez-Acebo y Duque de Estrada	Vicepresidenta	29 de junio de 2015
D. Alejandro Fernández de Araoz Gómez-Acebo	Vicesecretario	11 de febrero de 2016
D. ^a Carmen Fernández de Araoz y Marañón	Vocal	29 de junio de 2015
D. ^a María Barroso Fernández de Araoz	Vocal	29 de junio de 2015
D. ^a María Paz Barroso Fernández de Araoz	Vocal	29 de junio de 2015
D. ^a Victoria Urquijo Fernández de Araoz	Vocal	29 de junio de 2015
D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez-Acebo	Vocal	29 de junio de 2015

El Secretario y no consejero del Consejo de Administración es D. Alfonso Guilarte Gutiérrez (nombrado por acuerdo de la Junta Universal de fecha 21 de noviembre de 2014) y el Vicesecretario consejero es D. Alejandro Fernández de Araoz Gómez-Acebo (nombrado por acuerdo de la Junta Universal de fecha 11 de febrero de 2016, estando pendiente su inscripción en el Registro Mercantil a fecha del presente Documento Informativo).

- Duración del cargo

El artículo 24 de los Estatutos Sociales establece que los consejeros ejercerán su cargo durante un plazo de seis años, al término de los cuales pueden ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término

legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación, en su caso, ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

- Mayoría reforzada

De acuerdo con lo previsto en el artículo 23.5 de los Estatutos Sociales, se requiere el voto favorable de al menos ocho consejeros para la válida adopción de los siguientes acuerdos en el seno del Consejo de Administración:

- (i) Obtención y otorgamiento de préstamos u otra financiación cuando excedan de 1.000.000 de euros de endeudamiento total.
- (ii) Constitución de hipotecas, prendas u otras cargas o gravámenes sobre los activos en todo caso, así como el otorgamiento de avales o el afianzamiento a favor de terceros. Se excluyen las garantías prestadas en el curso de los procedimientos judiciales o de naturaleza económico-administrativa que deba prestar la Sociedad.
- (iii) Transmisión onerosa o gratuita, total o parcial, de activos materiales o inmateriales excepto las inversiones en Deuda Pública y depósitos bancarios.
- (iv) Modificación de las condiciones que resulten de aplicación según convenio colectivo al personal, contratos laborales y otras condiciones, así como acordar las indemnizaciones al personal que pudieran corresponder.
- (v) Aprobación y modificación del presupuesto consolidado anual, cuenta de resultados, cash-flow, balance e inversiones, y aprobación de cualquier pago de dividendos por encima del límite fijado en el siguiente acuerdo y/o exigido por el Régimen SOCIMI.
- (vi) Compra y enajenación de acciones propias.
- (vii) Celebración de contratos en términos ajenos al mercado o a su respectivo objeto social.
- (viii) Reducir/ampliar la cobertura de los seguros.
- (ix) El nombramiento y cese de Presidentes de las Comisiones del Consejo de Administración y/o cualquier directivo y el otorgamiento de poderes solidarios o mancomunados que afecten a cualquiera de las materias comprendidas en

dicho artículo, teniendo en cuenta que habrán de ejercitarlos, obteniendo, en su caso, el acuerdo del Consejo de Administración.

- (x) Conclusión de cualesquiera operaciones con socios, sus familiares hasta segundo grado y sociedades en las que alguno de ellos ostentase el control de acuerdo a la definición que a este respecto se contiene en el Artículo 42 del Código de Comercio.
- (xi) Constitución, adquisición o enajenación de sociedades filiales y participadas; enajenación o gravamen de acciones o participaciones de las sociedades filiales y participadas; y la adopción por cualquiera de las sociedades filiales y participadas de acuerdos relativos a las materias precedentes, así como el nombramiento de los administradores de las citadas sociedades filiales y participadas.
- (xii) La firma de contratos de arrendamiento de oficinas o locales comerciales con una superficie superior a 500 m² y/o plazos superiores a cinco años.
- (xiii) Las inversiones en remodelar y adaptar los activos de la Sociedad que excedan de forma individual o agregada de 400.000 euros.
- (xiv) La compra de inmuebles por un importe superior a 150.000 euros.
- (xv) Fijación y cualquier cambio en la remuneración de los Presidentes de Comisiones.
- (xvi) La solicitud de concurso de acreedores por la Sociedad, salvo que fuera obligatorio por imperativo legal.

Para todos los restantes acuerdos bastará el voto favorable de la mayoría absoluta de los consejeros concurrentes a la reunión, salvo que la Ley exija una mayoría superior.

- Comisiones del Consejo de Administración

En la actualidad existen tres comisiones delegadas del Consejo de Administración, constituidas en virtud de los acuerdos adoptados por el Consejo en su reunión de fecha 26 de noviembre de 2015, cuyo funcionamiento se regula en el artículo 28 de los Estatutos Sociales:

Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos.

La Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos constituida en virtud del acuerdo del Consejo de Administración del 26 de noviembre de 2015 está integrada por los siguientes consejeros:

Consejero	Cargo
D ^a María Barroso Fernández de Araoz	Presidente
D ^a . Isabel Gómez Acebo Duque de Estrada	Vocal
D ^a Victoria Urquijo Fernández de Araoz	Vocal

Las funciones asumidas por la Comisión de Auditoría y Supervisión de Riesgos son las que se detallan a continuación:

- (i) Revisar periódicamente las políticas de riesgos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración.
- (ii) Aprobar la política de contratación del auditor de cuentas.
- (iii) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- (iv) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- (v) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- (vi) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- (vii) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.
- (viii) Establecer las oportunas relaciones con los auditores de cuentas para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría.
- (ix) Recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculados a éstos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

- (x) Informar previamente al Consejo de Administración respecto de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente, debiendo asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada de los auditores de cuentas.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por los siguientes consejeros constituido por el acuerdo del Consejo de Administración del 25 de noviembre de 2015:

Consejero	Cargo
D. ^a Isabel Gómez-Acebo y Duque de Estrada	Presidente
D. ^a María Barroso Fernández de Araoz	Vocal
D. ^a Victoria Urquijo Fernández de Araoz	Vocal

Las funciones asumidas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones son las que se detallan a continuación:

- (i) Revisar periódicamente la política de retribuciones de los Consejeros y la Política de retribuciones de los altos directivos y proponer su modificación y actualización al Consejo de Administración.
- (ii) Informar y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y la selección de los candidatos, definiendo sus funciones y aptitudes necesarias, así como evaluando el tiempo y dedicación precisos para desempeñar correctamente su cometido. Para el ejercicio de esta competencia, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tomará en consideración, por lo que se refiere a los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes, de modo que esta relación trate de reflejar, en la medida de lo posible, la proporción existente entre el capital social de la Sociedad con derecho a voto (conforme a lo previsto en los Estatutos Sociales) representado por los consejeros dominicales y el resto del capital social.
- (iii) Supervisar el proceso de selección de los candidatos a miembros del Consejo de Administración y a altos directivos de la Sociedad.
- (iv) Velar por que, al proveerse nuevas vacantes o al nombrar a nuevos consejeros, los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que no obstaculicen la selección de consejeros.

- (v) Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de consejeros independientes, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
- (vi) Informar las propuestas de nombramiento (para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas) de los restantes consejeros, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos consejeros por la Junta General de accionistas.
- (vii) Informar o formular las propuestas de designación de los cargos internos del Consejo de Administración así como de los miembros que deban formar parte de cada una de las comisiones, comprobando y homologando la concurrencia de los conocimientos y experiencia necesarios en relación con las competencias de la comisión de que se trate, en particular en cuanto a la Comisión de Auditoría y Supervisión del Riesgo.
- (viii) Establecer y supervisar un programa anual de evaluación y revisión continua de la cualificación, formación y, en su caso, independencia, así como del mantenimiento de las condiciones de honorabilidad, idoneidad, solvencia, competencia, disponibilidad y compromiso con su función, necesarias para el ejercicio del cargo de consejero y de miembro de una determinada comisión, y proponer al Consejo de Administración las medidas que considere oportunas al respecto, pudiendo recabar cualquier información o documentación que estime necesaria u oportuna a estos efectos.
- (ix) Examinar u organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración, del equipo directivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
- (x) Proponer al Consejo de Administración el sistema y cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros, así como la retribución individual de los consejeros y las demás condiciones básicas de sus contratos, incluyendo las eventuales compensaciones o indemnizaciones que pudieran fijarse para el supuesto de separación, de conformidad en todo caso con lo previsto en el Sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
- (xi) Informar y elevar al Consejo de Administración las propuestas del Presidente del Consejo de Administración relativas a la estructura de retribuciones de los altos directivos y a las condiciones básicas de sus contratos, incluyendo las

eventuales compensaciones o indemnizaciones que pudieran fijarse para el supuesto de separación.

- (xii) Informar los planes de incentivos y complementos de pensiones correspondientes a toda la plantilla del Grupo.
- (xiii) Revisar periódicamente los programas generales de retribución de la plantilla de la Sociedad, valorando su adecuación y resultados.
- (xiv) Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en su ámbito competencial, le correspondan, adicionalmente, de conformidad con el Sistema de gobierno corporativo de la Sociedad o que le soliciten el Consejo de Administración o su presidente.

Comisión de Inmuebles

La Comisión de Inmuebles está integrada por los siguientes consejeros constituida por el acuerdo del Consejo de Administración del 25 de noviembre de 2015:

Consejero	Cargo
D. ^a Victoria Urquijo Fernández de Araoz	Presidente
D. ^a Isabel Gómez Acebo Duque de Estrada	Vocal
D. ^a Maria Barroso Fernández de Araoz	Vocal

La Comisión de Inmuebles tiene como principal labor, apoyar al Consejo de Administración en el análisis y seguimiento de la política inmobiliaria de la Sociedad, incluyendo las siguientes funciones:

- (i) Revisión y seguimiento del estado de conservación de los distintos inmuebles de la Sociedad.
- (ii) Análisis, junto con la gerencia, de las distintas obras que para el buen uso sea necesario realizar en los inmuebles de la Sociedad.
- (iii) Estudio, junto con la gerencia, de las distintas ofertas de nuevos alquileres o negociaciones de los distintos contratos, para su posterior propuesta al Consejo de Administración.
- (iv) Propuesta al Consejo de Administración de los proyectos de obra que se considere necesario realizar para el correcto funcionamiento de los distintos inmuebles de la Sociedad.

- (v) Estudio de las posibles inversiones a realizar, tanto nuevas como de remodelación de los propios edificios, todo ello para presentar las correspondientes propuestas al Consejo de Administración.

Tal y como se menciona en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, los accionistas D.^a Dolores Fernández de Araoz y Marañón, D.^a Carmen Fernández de Araoz y Marañón y D. Alejandro Fernández de Araoz y Marañón en base al acuerdo de accionistas firmado que suscribieron el 29 de junio de 2015, acordaron unas cláusulas que afectan al ejercicio de su derecho de voto a la hora de determinar la composición y la remuneración del Consejo de Administración de la Sociedad.

Resaltar que en la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 11 de febrero de 2016, se acordó por unanimidad de los consejeros la aprobación de un reglamento específico para regular el funcionamiento de dicho Consejo de Administración, el cual está disponible en la web de la Sociedad.

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

A. D. Pedro Tadeo Urquijo Fernández de Araoz, Presidente

D. Pedro es Licenciado en Ingeniería Agrónoma y Dirección de Empresas por la Royal Agricultural College (UK) y MBA por el Instituto de Empresa Business School (Madrid). Entre 1999 y 2010 fue Director Internacional de Cigarros en Altadis y en la actualidad es Director Comercial Corporativo & Marketing de Prosegur. Además ha desempeñado su labor como Consejero en Empor, Promicigar e ICT, y en la actualidad, D. Pedro es Consejero de Prosegur Emiratos además es presidente de Inversiones Doalca.

B. D.^a Dolores Fernández de Araoz y Marañón, Vicepresidenta

D.^a. Dolores es Consejera de Inversiones Doalca desde su constitución en el año 1998, también fue Directora del departamento de personal desde el 6 de febrero de 2006 hasta 31 de diciembre de 2015. A lo largo de los años ha ocupado en diversas ocasiones el cargo de Vicepresidenta de Inversiones Doalca. Además, D.^a. Dolores es Presidenta de Atlante, S.L. desde 1973.

C. D^a Isabel Gómez-Acebo y Duque de Estrada, Vicepresidenta

D^a Isabel es Licenciada en Ciencias Políticas por la Universidad Complutense y en Teología por la Pontificia de Comillas. Es, además, Agente internacional de la propiedad industrial, presidenta de la Fundación Sagrada Familia, miembro fundador de la Asociación de Teólogas Españolas (ATE) y vocal de la Asociación Europea de Mujeres para el Estudio de la Teología (ESWRT). Preside el consejo asesor de la Universidad de Saint Louis (Missouri) en Madrid. Autora de numerosos libros y de artículos en revistas y periódicos. Ha sido consejera de Inversiones Doalca desde su fundación y Directora de Auditoría interna hasta diciembre de 2015. En la actualidad es presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

D. D. Alejandro Fernández de Aroz Gómez-Acebo, Vicesecretario (*estando pendiente su inscripción en el Registro Mercantil a fecha del presente Documento Informativo*)

D. Alejandro es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y Doctor en Derecho (sobresaliente “cum laude”). Tiene un LLM (Master en Derecho) por la London School of Economic and Political Science y otro LLM por la New York University School of Law. En 1994 fue co-fundador del bufete Aroz&Rueda Abogados, lugar en el que actualmente desarrolla su carrera como abogado. Hasta el 2012 fue Secretario de la Fundación José Ortega y Gasset - Gregorio Marañón, y en la actualidad es el representante en España de la Fundación Daniel y Nina Carasso. Recientemente, D. Alejandro fue galardonado con el “2015 Premio La Ley” de Artículos Doctrinales. Además, ha publicado numerosos libros y artículos a lo largo de su vida y ha sido profesor en el Instituto de Estudios Bursátiles y en la Universidad Complutense de Madrid, entre otros sitios. En la actualidad es Vicesecretario Consejero de Inversiones Doalca.

E. D^a Carmen Fernández de Aroz y Marañón, Vocal

D^a Carmen fue Presidenta, durante 8 años consecutivos, de Sotheby's España, y es miembro fundador de la Asociación de Amigos de los Museos (FEAM). Además es miembro fundador y Consejera de la Fundación Renal Iñigo Álvarez de Toledo. Fue Directora General del Departamento de Inmuebles de Doalca, además de Presidenta y Vicepresidenta. En la actualidad, D^a Carmen es miembro directivo de la FEAM.

F. D^a María Barroso Fernández de Aroz, Vocal

D^a María es licenciada en Ciencias Empresariales por CUNEF. Durante 15 años trabajó en banca de inversión en Merrill Lynch en Londres y en el Banco Santander en Madrid, desarrollando su carrera en el área de asesoramiento financiero y salidas a bolsa en los sectores de media/telecomunicaciones y distribución. En la actualidad, D^a María es Consejera de Inversiones Doalca desde 6 de febrero de 2003 habiendo

ocupado en diversas ocasiones el cargo de Presidenta y de Secretaria del Consejo de la Sociedad. Además es Presidenta de la Comisión de Auditoría Interna. También es Consejera de Atlante. S.L. desde el año 1988.

G. D^a María Paz Barroso Fernández de Araoz, Vocal

D^a. María Paz es licenciada en Filología Hispánica e Inglesa y Máster en Gestión Cultural. Lleva 30 años trabajando en la industria editorial y actualmente es la jefa de comunicación interna y formación de Macmillan Education, empresa de la multinacional Springer Nature. En la actualidad, es Consejera de Inversiones Doalca desde 2009 y Consejera de Atlante. S.L. desde el año 1988.

H. D^a Victoria Urquijo Fernández de Araoz, Vocal

D^a Victoria estudió la carrera de Derecho en la universidad C.E.U. San Pablo (Madrid). Está certificada como intérprete médica por la Comisión de Intérpretes Médicos, y durante 12 años trabajó como intérprete médica en el Children's Hospital (Boston). Además, ha llevado a cabo diversos trabajos de traducción e interpretación para Telefónica, Actualidad Económica, Detectors Systems Ltd, etc. D^a Victoria ha realizado numerosos cursos en Harvard y Cambridge relacionados con la traducción y la escritura. En la actualidad es Consejera de Inversiones Doalca y Presidenta de la Comisión inmuebles.

I. D. Carlos María Fernández de Araoz Gómez Acebo, Vocal

D. Carlos es ingeniero de telecomunicaciones y MBA por el Instituto de Empresa. Actualmente es Consejero de Avanza Externalización de Servicios, Unitronics Comunicaciones, Svenson Servicios Capilares y Clínicas de Desintoxicación Adicoeste Castelao y Director de Azora Capital.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos Sociales, los consejeros tendrán derecho a percibir una retribución por el ejercicio de las funciones que les corresponde desarrollar en virtud de su pertenencia al Consejo de Administración como órgano colegiado de decisión de la Sociedad, así como a las comisiones de las que formen parte, consistente en (i) dietas de asistencia y (ii) una asignación fija anual atribuible solo a aquellos consejeros que presidan comisiones del Consejo de

Administración constituidas conforme a lo previsto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales.

El importe máximo de la remuneración anual correspondiente al conjunto de los consejeros de la Sociedad conforme a lo previsto en el párrafo anterior deberá ser aprobado por la Junta General de accionistas y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación.

Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución entre los distintos consejeros se establecerá por decisión del Consejo de Administración, que deberá tomar en cuenta las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero.

No obstante, si alguno de los consejeros prestase a la Sociedad servicios por cargos para los que hubiere sido nombrado o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que en la misma realice, la remuneración que por este concepto reciba lo será en función del trabajo que desarrolle con arreglo a la legislación mercantil o laboral ordinaria.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dispondrán, a cargo de esta, de una adecuada cobertura de seguros frente a los riesgos derivados de su cargo, en los términos y cantidades que sean normales en compañías del sector.

Adicionalmente, resaltar que las 3 presidentas de las comisiones mencionadas en el apartado 1.15.1 tienen contrato de alta dirección.

En la actualidad, no existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos en caso de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

La Sociedad a 31 de diciembre de 2015, tiene los siguientes 13 empleados en Madrid y Toledo:

- 3 Presidentes de comisiones, con poder ejecutivo.
- 1 gerente.
- 4 administrativos (funciones contables administrativas, comercialización y gestión de la cartera de inmuebles).
- 5 auxiliares.

La Sociedad aprobó con fecha de 23 de enero de 2014, un Bono Especial de Permanencia al Gerente, por importe de 300.000 euros, para asegurar su continuidad por 5 años. Durante el ejercicio 2014 se ha contabilizado lo devengado por un importe de 56.548 euros. Siendo la fecha de abono, en su caso, el 21 de enero de 2019.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

A 31 de diciembre de 2015, Inversiones Doalca Socimi, S.A. cuenta con 24 accionistas, representando 3 de ellos el 98,72% del capital social. A continuación se detallan las participaciones superiores al 5% del capital:

Accionista	Nº de acciones	Participación %
Dña. Dolores Fernández de Araoz y Marañón	2.000.000	32,91%
Dña. Carmen Fernández de Araoz y Marañón	2.000.000	32,91%
D. Alejandro Fernández de Araoz y Marañón	1.999.500	32,90%
21 accionistas con participación inferior al 5%	72.968	1,20%
Autocartera	5.454	0,09%

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos.

La Sociedad y los tres accionistas principales, han decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 2.9). Adicionalmente, los tres accionistas principales, han decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente al requisito de difusión (ver apartado 2.2).

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

Toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de

bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; (...)."

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

Euros	2013	2014
Ingresos	8.597.719	7.817.736
Fondos Propios	16.216.377	19.743.776
1% Ingresos	85.977	78.177
1% Fondos Propios	162.164	197.438

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos:

Véase los puntos (ii) y (iii).

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos:

- En los ejercicios 2013 y 2014 se retribuyó a tres de los miembros del Consejo de Administración en concepto de sueldos y salarios por importe de 357.344 euros y 358.416 euros respectivamente, por las labores de dirección efectiva realizadas en los ejercicios.
- Durante los ejercicios de 2013 y 2014 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materias de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros del Órgano de Administración.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades vinculadas o entidades del grupo:

- A fecha 31 de diciembre de 2015 se ha realizado una inversión de 395.110 euros en el proyecto del hotel sito en la Calle Mallorca 245 de Barcelona. Inversiones Doalca participa en este proyecto en un 89,43% y Atlante, S.L. (sociedad vinculada) un 10,57%. Resaltar que Atlante está participada en un 64% por Dña. Dolores Fernández de Araoz y Marañón, y tiene cedida la gestión del proyecto del hotel hasta su entrega al operador a Inversiones Doalca. El hotel tendrá una categoría de tres estrellas, la inversión total a realizar se estima en 3.845.000 euros y el número estimado de habitaciones es de 56.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en relación a los contratos de arrendamiento que tiene firmados con empresas en la que algunos miembros del Consejo de Administración tienen porcentajes de participación.

En el ejercicio 2015, tres de los miembros del Consejo de Administración fueron retribuidos, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 358.416 euros por las labores de dirección efectiva realizadas en el periodo.

Durante el ejercicio 2015 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2015 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,

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, las participaciones accionariales o desempeño de cargos o funciones en otras sociedades, con actividades análogas a las de Inversiones Doalca, por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son:

Miembro	Sociedad	Cargo/Función	% Participación
D ^a Dolores Fernández de Araoz Marañón	Atlante, S.L.	Consejera	63,82
D ^a Carmen Fernández de Araoz Marañón	Los Molinillos, S.A.	Presidenta	1,09
D ^o Alejandro Fernández de Araoz Gómez-Acebo	Inmb. Serv y Arrendto, S.A.	-	16,67
D ^a Isabel Gomez-Acebo Duque de Estrada	Negociación, S.L. (directamente)	Administradora	22,59
	Negociación, S.L. (indirectamente)	Administradora	19,56
	Inmb. Serv y Arrendto, S.A.	Administradora	-
D ^a Paz Barroso Fernández de Araoz	Atlante, S.L.	Consejera	8,11
D ^o Carlos Fernández de Araoz Gómez-Acebo	Inmb. Serv y Arrendto, S.A.	-	16,67
	Azora Capital, S.L	Director	-
D ^o Pedro Tadeo Urquijo Fernández de Araoz	Los Molinillos, S.A.	Consejera	12,32
D ^a María Dolores Barroso Fernández de Araoz	Atlante, S.L.	Secretaria/ Consejera	8,11
D ^a Victoria Urquijo Fernández de Araoz	Los Molinillos, S.A.	Consejero	12,32

1.19. Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera de la Sociedad de los ejercicios 2012, 2013 y 2014 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de los estados financieros anuales de la Sociedad, a partir de sus registros contables y en base al plan general contable español. Los mencionados Estados Financieros Anuales han sido preparados por los administradores de la Sociedad.

Las cuentas anuales de la Sociedad, junto con sus correspondientes informes de auditoría de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 elaborados por BDO, se incorporan como Anexos II, III y IV, respectivamente, a este Documento Informativo.

A continuación se presentan el balance y la cuentas de pérdidas y ganancias de Inversiones Doalca, describiendo las variaciones más significativas:

1.19.1.1. Balance

A. Activo no corriente y corriente

Euros	2012	2013	2014
ACTIVO NO CORRIENTE	20.009.864	19.340.864	18.828.889
Inmovilizado intangible	235	74	-
Inmovilizado material	585.629	507.381	547.356
Inversiones inmobiliarias	18.120.937	17.540.418	17.007.761
Inversiones financieras a largo plazo	1.116.686	1.094.602	1.091.208
Activos por impuesto diferido	186.377	198.389	182.564
ACTIVO CORRIENTE	845.229	2.536.413	4.973.384
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	351.133	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	267.774	410.679	694.760
Inversiones financieras a corto plazo	-	546.432	2.953.136
Periodificaciones a corto plazo	58.937	103.099	64.007
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	518.518	1.125.070	1.261.481
TOTAL ACTIVO	20.855.093	21.877.277	23.802.273

(i) *Inversiones inmobiliarias*

Las altas del periodo entre 2012 y 2014 corresponden, principalmente, a reformas de mejoras realizadas en los inmuebles.

Euros	2011	Altas	Trasposos	2012	Altas	Bajas	Trasposos activo no corrinete mantenidos para la venta	Trasposos a otras cuentas	2013	Altas	Trasposos a otras cuentas	2014
<i>Coste:</i>												
Terrenos	2.530.827	-	-	2.530.827	-	-	-147.544	0	2.383.283	-	-	2.383.283
Construcciones	21.332.816	218.197	160.372	21.711.384	76.020	-	-330.912	260.985	21.717.477	16.144	-	21.733.621
Inmovilizado en curso	54.064	135.754	-160.372	29.447	231.538	-	-	-260.985	0	70.370	-	70.370
<i>Amortización:</i>												
Construcciones	-5.602.792	-547.928	-	-6.150.721	-550.696	141.076	-	-	-6.560.342	-548.801	-	-7.109.143
<i>Deterioros:</i>												
	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-
Total Neto	29.520.499	901.880	-	18.120.937	-243.138	141.076	-478.456	0	17.540.419	-462.287	0	17.078.131

La cifra del importe neto de inversiones inmobiliarias es 17.078.131 euros. Se produce un desajuste con la cuenta del balance por un importe de 70.370 euros. Esto se debe a que en el balance el Inmovilizado en curso se ha cuantificado como Inmovilizado material y no como Inversiones Inmobiliarias.

(ii) *Inversiones financieras a largo y corto plazo*

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad es el depósito en el Instituto Nacional de la Vivienda del 90% de las fianzas recibidas por los inmuebles alquilados.

El tipo medio de los activos financieros en 2014 y en 2013 fue de 1,66% y 2,14%.

Euros	31.12.2011	Altas	Bajas	31.12.2012	Altas	Bajas	31.12.2013	A lttas	Bajas	31.12.2014
A largo plazo	971.142	145.544	-	1.116.686	-	-22.084	1.094.602	-	-3.394	1.091.208
A corto plazo	-	-	-	-	546.432	-	546.432	2.406.704	-	2.953.136
Total	971.142			1.116.686			1.641.034			4.044.344

B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente

Euros	2012	2013	2014
PATRIMONIO NETO	15.979.688	16.216.377	19.743.776
FONDOS PROPIOS	15.979.688	16.216.377	19.743.776
Capital	5.088.000	2.088.000	1.213.560
Prima de emisión	1.025.043	1.025.043	1.025.043
Reservas	6.804.827	9.863.934	12.998.050
Resultado del ejercicio	3.061.817	3.239.401	5.457.162
Dividendo a cuenta	-	-	-950.040
PASIVO NO CORRIENTE	3.687.038	3.683.028	3.551.978
Provisiones a largo	-	-	56.548
Deudas a largo plazo	1.213.397	1.300.171	1.204.275
Pasivo por impuesto diferido	2.473.641	2.382.858	2.291.155
PASIVO CORRIENTE	1.188.367	1.977.872	506.519
Deudas a corto plazo	503.736	756.764	74.649
Acreedores comerciales y otras cta a pagar	496.287	1.080.221	371.271
Periodificaciones a corto plazo	188.345	140.887	60.600
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	20.855.093	21.877.277	23.802.273

(i) Patrimonio Neto

a) Fondos Propios

En el ejercicio 2013, la Sociedad acordó dos reducciones de capital:

- (i) El 20 de marzo de 2013 se acordó la reducción de capital por importe de 1.500.000 euros con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio.
- (ii) El 27 de septiembre de 2013, se acordó la reducción de capital por importe de 1.500.000 euros con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio.

En el ejercicio 2014, la Sociedad acordó una reducción de capital por importe de 874.440 euros, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio.

b) Dividendo a cuenta

El 1 de octubre de 2014 la Sociedad repartió un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2014 un importe de 950.040 euros.

c) Reservas

La Sociedad del resultado obtenido en el ejercicio 2014, destinó a reservas voluntarias 2.007.000 (36,7%).

(ii) *Pasivo no corriente y corriente*

(a) *Deudas a largo y corto plazo*

El tipo medio de los pasivos financieros en 2014 y en 2013 fue de 0.0% y 1,38%. La deuda existente se compone de fianzas de arrendatarios. Excepcionalmente, en el ejercicio 2013, había una cuenta a pagar a los Socios por importe de 750.000 euros como consecuencia del pago pendiente de efectuarse de la reducción de capital por un importe de 1.500.000 euros acordada el 27 de septiembre de 2013. Dicho pago se llevó a cabo el 7 de enero de 2014 (ver apartado 1.4.2 del presente Documento Informativo).

1.19.1.2. *Cuenta de Resultados*

Euros	2012	2013	2014
Importe neto de la cifra de negocios	8.510.925	8.597.719	7.817.736
Aprovisionamientos	-285.689	-294.865	-265.279
Gastos de personal	-1.123.320	-903.809	-983.643
Otros gastos de explotación	-2.153.259	-2.249.604	-2.101.509
Amortización del inmovilizado	-652.272	-628.553	-625.512
Deterioro y rtdo por enaj. de inmov.	-	77.314	2.185.352
Otros resultados	34.064	-	1.897
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.330.448	4.598.202	6.029.042
Ingresos financieros	3.006	17.496	67.651
Gastos financieros	-3.101	-	-504
RESULTADO FINANCIERO	-95	17.496	67.147
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.330.353	4.615.699	6.096.189
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.061.817	3.239.401	5.457.162

(a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La totalidad del Importe neto de la cifra de negocios proviene de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en el apartado 1.6.1.

A continuación se detalla la facturación en los ejercicios 2013 y 2014:

PROMOCION	2012	2013	2014
Residencial	-	-	-
No Residencial	8.310.890	8.348.628	7.679.857
Otros Ingresos	162.842	207.404	115.225
Actualización de Fianzas	37.193	41.688	22.654
TOTAL	8.510.925	8.597.719	7.817.736

La disminución de los ingresos en el ejercicio 2014 respecto al ejercicio anterior se debe a una menor tasa de ocupación de los inmuebles, en concreto la 3ª planta del edificio ubicado en Pº de la Castellana, 53, Madrid. A 31 de diciembre de 2014, el grado de desocupación de los activos de la Sociedad destinados al arrendamiento es del 14,16%, aumentando un 6,98% respecto del año 2013. Sin tener en cuenta la desocupación generada por los proyectos hoteleros que la Sociedad está realizando en Madrid y Barcelona, la desocupación del ejercicio 2014 es del 5,94%. A 31 de diciembre de 2015 la desocupación representa el 4,14%.

(b) Aprovisionamientos

La cifra de aprovisionamientos, se compone principalmente de gastos por trabajos realizados por terceros en los inmuebles propiedad de la Compañía, con objeto de su mantenimiento.

(c) Gastos de personal

En el ejercicio 2013, el número medio de empleados fue de 13 y en el ejercicio 2014 de 12. Sin embargo, el gasto de personal aumenta un 8,83% en 2014, porque con fecha 22 de noviembre de 2013, la Sociedad aprobó un bono especial de permanencia al gerente por importe de 300.000 euros para asegurar su continuidad por un periodo mínimo de 5 años y fijando como fecha fija de jubilación obligatoria el 21 de enero de 2019, fecha que, en su caso, se efectuará el pago. El 23 de enero de 2014 se firma el documento entre la Sociedad y el Gerente. Durante el ejercicio 2014 se dotó un gasto por un importe de 56.548 euros.

(d) Otros gastos de explotación

Este epígrafe recoge los otros gastos de explotación de la Sociedad, los cuales principalmente corresponden a tributos, servicios profesionales y reparaciones/conservaciones. Los gastos de explotación son muy estables permaneciendo en el entorno del 27% sobre el importe neto de la cifra de negocios.

(e) Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado

Corresponde al beneficio registrado por la venta del inmueble en la calle Navalperal1 (Madrid), lo que generó un beneficio de 2.185 miles de euros.

(f) *Resultado financiero*

En el ejercicio 2014, el resultado financiero se incrementó un 284% respecto al ejercicio anterior, como resultado del cobro de los intereses de demora de una expropiación que tuvo lugar en 2003 en Toledo, por importe de 33,6 miles de euros.

(g) *Beneficio neto*

En el ejercicio 2014, el Beneficio neto incrementó un 68,5% respecto al ejercicio anterior, como resultado de la venta del inmueble sito en la calle Navalperal 1 (Madrid) y la decisión de acogerse al régimen de SOCIMI (desde el 26 de septiembre de 2014). Debido a la adopción del régimen legal y fiscal de las SOCIMI recogido en la Ley 11/2009, la Sociedad tributará por el Impuesto de Sociedades al tipo de gravamen 0%. Debido a este cambio de régimen tributario, el gasto por impuesto del ejercicio 2014 es notablemente inferior al del ejercicio 2013.

1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2012, el 31 de diciembre de 2013 y el 31 de diciembre de 2014, fueron auditadas por BDO, el cual emitió sus sendos informes de auditoría con fecha de 11 de marzo de 2013, 24 de marzo de 2014 y 16 de marzo de 2015, respectivamente, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, la Sociedad se compromete a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir los dividendos descritos en el párrafo anterior solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

En este sentido, el artículo 32.1 de los Estatutos Sociales, que incorpora directamente el régimen de distribución de resultados previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, establece lo siguiente:

Artículo 32. Aplicación del resultado

1. La Junta resolverá sobre la aplicación de resultados con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMI u otras entidades análogas.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMI o entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
2. Los beneficios líquidos se distribuirán entre los socios en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
3. Reglas especiales para la distribución de dividendos
1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, haya acordado la distribución.

2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.
3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos:

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19

Indemnización (“I”): 19

Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): 0

$$\text{Efecto sobre la sociedad: } I - \text{GISge} - \text{GISi} = 19 - 19 - 0 = 0$$

Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

$$\text{Dividendo: } 100$$

$$\text{Gravamen especial: } 100 \times 19\% = 19$$

$$\text{Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): } 19$$

$$\text{Indemnización ("I"): } 19 + (19 \times 0,1) / ((1 - 0,1)) = 21,1119$$

$$\text{Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): } 21,11$$

$$\text{Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): } 21,11 \times 10\% = 2,11$$

$$\text{Efecto sobre la sociedad: } I - \text{GISge} - \text{GISi} = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$$

4. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.
5. Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesoria prevista en el artículo 38.3 siguiente. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 38.3 siguiente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para este que en su caso exista.

6. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de

Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado c) de este artículo.

El apartado 3 “Reglas especiales para la distribución de dividendos” del artículo 32 - Aplicación del resultado- detallado anteriormente, está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a fecha del presente Documento Informativo.

Durante los últimos 10 años, la Compañía ha repartido, de media, dividendos cercanos al 90% de los beneficios.

Resaltar que en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, se ha detallado la distribución de dividendos contemplada en el Acuerdo de Accionistas.

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

Tal y como se detalla en el apartado 1.6.1 del presente documento, la Sociedad es propietaria del 89% del edificio sito en la Calle Mallorca, número 245, de Barcelona. A principios del año 2013 se iniciaron los trámites pertinentes frente a la Administración para la transformación de dicho edificio, anteriormente destinado a oficinas, en un hotel de tres estrellas. En mayo 2015 se presentó, en el Ayuntamiento de Barcelona el expediente de solicitud de licencia ya revisado y con el visto bueno de la ECA. (Entidad de Control del Ayuntamiento).

No obstante, el 1 de julio de 2015, la Comissió de Govern del Ayuntamiento de Barcelona adoptó el acuerdo por el que se suspende, por un plazo de un año, la tramitación de planes urbanísticos y el otorgamiento de licencias relativas a actividades hoteleras. Dicho acuerdo fue notificado a la Sociedad el día 13 de julio de 2015.

El acuerdo de suspensión afecta negativamente al expediente de solicitud de licencia de obras de la Sociedad, que a dicha fecha se encontraba en una avanzada fase de tramitación. Por este motivo, el 30 de julio de 2015, la Sociedad interpuso el correspondiente recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, solicitando el levantamiento inmediato de la suspensión y la reanudación de su tramitación hasta el efectivo otorgamiento de la licencia.

En la actualidad, el referido recurso contencioso administrativo se encuentra pendiente de resolución por parte de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

1.20. Factores de riesgo

1.20.1. Riesgos operativos

1.20.1.1. Riesgos de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

1.20.1.2. Reconversión de oficinas en hoteles, sujeto a la aprobación por parte de los Ayuntamientos

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene en suspensión la tramitación de las licencias necesarias para la realización de la actividad hotelera en el inmueble sito en la Calle Mallorca, número 245, de Barcelona, que en caso de no resolverse de manera favorable para los intereses de la Sociedad podría afectar negativamente a su situación financiera (ver apartado 1.19.4. del presente Documento Informativo).

1.20.1.3. Riesgo de pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios

Existe el riesgo de que la Sociedad sufra pérdidas derivadas de procedimientos legales y regulatorios que surjan de las relaciones de la Sociedad con sus clientes, competidores, accionistas, empleados, instituciones o cualquier otro agente.

En la actualidad, la Sociedad no se encuentra inmersa en procedimientos legales y regulatorios de los cuales se prevean pérdidas significativas distintos del señalado en el apartado 1.19.4 del presente Documento Informativo, relativo al acuerdo de suspensión sobre la tramitación de las licencias necesarias para la realización de la actividad hotelera en el inmueble sito en la Calle Mallorca, número 245, de Barcelona, que en caso de no resolverse de manera favorable para los intereses de la Sociedad podría afectar negativamente a su situación financiera.

1.20.1.4. Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés

(a) *Potenciales conflictos de interés por el control mayoritario por parte de la familia Fernández de Araoz y Marañón*

La Sociedad está controlada por la familia Fernández de Araoz y Marañón por lo que sus intereses pueden ser distintos de los del resto de los accionistas de la Sociedad que ostenten una participación accionarial minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de accionistas de la Sociedad así como en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

(b) *Potenciales conflictos de interés por la participación de la familia Fernández de Araoz y Marañón en otras compañías que desarrollan actividad similar a la Sociedad*

Adicionalmente, la familia Fernández de Araoz y Marañón participa en otras compañías que desarrollan actividad inmobiliaria, siendo su intención a futuro seguir desarrollando las mismas independientemente de la Sociedad (ver apartado 1.18 del presente Documento Informativo).

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no cuenta con un código de buen gobierno.

1.20.1.5. Concentración geográfica de producto y mercado

Los edificios que Inversiones Doalca posee en Madrid representan el 89,5% de la superficie alquilable del total de la cartera de inmuebles y un 95% del total de ingresos. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha ciudad o comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.20.1.6. Inmuebles actualmente sin arrendar

La Sociedad actualmente está en proceso de búsqueda de arrendatarios. En caso de que se ralentice la entrada de inquilinos en dichos inmuebles, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.20.2. Riesgos asociados al sector inmobiliario

1.20.2.1. Ciclicidad del sector

La evolución del sector inmobiliario está ligado al entorno económico-financiero y político existente. Las rentas derivadas del arrendamiento de los activos inmobiliarios y sus valoraciones dependen, en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, la tasa de crecimiento económico, o la legislación.

En caso de que la cartera de activos de la Sociedad experimentara un deterioro de valor que requiriera dotar una provisión respecto al valor en libros, esta circunstancia tendría impacto en el resultado, la situación financiera, o valoración de la Sociedad.

1.20.2.2. Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los ingresos por alquiler

Los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

1.20.2.3. Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los inquilinos

Si los inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.20.2.4. Riesgo de daños de los inmuebles

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. A pesar de que los inmuebles se encuentran asegurados. Si alguno de estos daños por circunstancias extraordinarias no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Finalmente, la Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de que es propietaria, lo que además podría afectar a la reputación de la Sociedad.

1.20.2.5. Riesgos asociados a la valoración

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Savills ha asumido hipótesis (ver apartados 0 y 1.6.5. del presente Documento Informativo), entre otras, relativas al grado de ocupación de los activos, la futura actualización de las rentas, la rentabilidad de salida estimada o la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos empleados evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor.

1.20.2.6. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser más ilíquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera de activos inmobiliarios, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

1.20.3. Riesgos ligados a las acciones

1.20.3.1. Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

1.20.3.2. Influencia actual de los accionistas

La Sociedad se encuentra controlada por tres accionistas, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los potenciales nuevos accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

1.20.3.3. Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

1.20.3.4. Free-float limitado

Con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, "**Circular 7/2010**"), la Sociedad y los tres accionistas principales, han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 2.9 de este Documento Informativo), 5.595 acciones de la Sociedad, con un valor de mercado aproximado de 150.000 euros. Dado que dichas acciones representan un 0,09% del capital social de Inversiones Doalca, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una liquidez muy reducida.

1.20.4. Riesgos fiscales

1.20.4.1. Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podría afectar de manera negativa a la Sociedad

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

1.20.4.2. Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto esta cuestión de la tributación mínima del socio, existe una reciente doctrina emitida por la Dirección General de Tributos según la cual deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la

Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

1.20.4.3. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.20.5. Otros Riesgos

1.20.5.1. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación ajena, lo que generarían costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad. Para más información sobre la posición financiera de la Sociedad y su política de dividendos, ver los apartados 1.7.5 y 1.19.3 del Documento Informativo.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial). Asimismo, en el caso de pago de dividendos en especie, el mecanismo de indemnización podría no

resultar idóneo, pues, al no existir cuantía dineraria a satisfacer, no resultaría posible realizar deducción alguna.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones

A fecha 11 de febrero de 2016 la Junta General de accionistas de Inversiones Doalca celebrada con carácter universal y extraordinario acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Inversiones Doalca está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 6.077.922 euros, representado por 6.077.922 de acciones de un euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 20 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad y que no están afectos al pacto de parasocial mencionado en el apartado 2.5, que en su conjunto poseen 72.468 acciones, con un valor estimado de mercado de 1.942.867,08 euros considerando el precio de referencia por acción de 26,81 euros.

Adicionalmente, cada uno de los tres accionistas principales de la Sociedad han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una cantidad de 711 acciones, un total de 2.133 acciones, equivalentes a 57.185,73 euros (considerando el precio de referencia por acción de 26,81 euros), para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB, Circular 2/2013 sobre SOCIMIs.

Consecuentemente, considerando el precio de referencia por acción de 26,81 euros, el valor estimado de mercado del total de las 74.601 acciones mencionadas equivale a 2.000.052,81 euros.

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y nominativas, confiriendo a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes estatutos sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones, con las especialidades indicadas en el apartado 1.6.3 anterior (especialmente en relación con la indemnización que será compensada con el dividendo de conformidad con lo contemplado en el artículo 32 de los Estatutos Sociales).

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIS en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 17 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

c) Derecho de voto y representación

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de votar en las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad por medios de comunicación a distancia, en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI

No existen restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones estatutarias o extra-estatutarias, a excepción de: (i) acciones nuevas emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad). El texto íntegro del artículo 7 de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

Artículo 7. Transmisión de las acciones

1. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.
2. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.
3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en los apartados 2.5 y 2.6 siguientes de este Documento Informativo, la transmisibilidad de las acciones titularidad de los Accionistas Principales de la Sociedad puede encontrarse sujeta a condiciones o restricciones adicionales derivadas de (i) las obligaciones asumidas en virtud del Acuerdo de Accionistas cuyo contenido se resume en el apartado 2.5, y (ii) el compromiso previsto en la Circular 2/2013 del MAB y recogido en el apartado 2.6 de no vender acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al MAB-SOCIMI (excluyendo aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso).

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

Tal y como se relaciona en apartados anteriores del presente Documento Informativo, la Sociedad, sus accionistas principales D.^a Dolores Fernández de Araoz y Marañón, D.^a Carmen Fernández de Araoz y Marañón y D. Alejandro Fernández de Araoz y Marañón, y la accionista D.^a Isabel Gomez-Acebo Duque de Estrada (conjuntamente las “Partes”, e individualmente una “Parte”), suscribieron el 29 de junio de 2015 un pacto parasocial (el “Acuerdo de Accionistas”) que contiene las siguientes cláusulas que afectan a la transmisibilidad de las acciones de la Sociedad de las que son titulares y al ejercicio del derecho de voto:

A. Cláusulas limitativas de la transmisión de las acciones:

En relación con la transmisibilidad de las acciones, el Acuerdo de Accionistas establece un régimen para las transmisiones voluntarias intervivos que otorga a las Partes un derecho de tanteo que se rige por un sistema de triple vuelta. En virtud de este régimen, la Parte que desee transmitir la totalidad o parte de sus acciones, a título oneroso o lucrativo, a favor de cualquier persona, deberá notificarlo previamente y de forma fehaciente a las Partes restantes y al Presidente del Consejo de Administración. Dicha notificación deberá indicar los términos de la transmisión y, en general, tendrá los efectos de una oferta de contrato irrevocable para las demás Partes. Una vez realizada dicha notificación, las Partes tendrán un derecho de adquisición preferente sobre las acciones del transmitente, en los términos que se establecen en el Acuerdo de Accionistas.

El derecho de tanteo con triple vuelta, con las especialidades previstas en el Acuerdo de Accionistas, también será aplicable a las transmisiones de acciones cuya titularidad corresponda a cualquiera de las Partes que se produzcan como consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de ejecución. Igualmente, el régimen de transmisión y el derecho de tanteo con triple vuelta se extenderá, en su caso, a los derechos de suscripción preferente y a las deudas convertibles derivadas de aquellas acciones a las que resulte aplicable.

Adicionalmente, se establece que las transmisiones realizadas por las Partes que contravengan el régimen de transmisión previsto en el Acuerdo de Accionistas no serán válidas frente a la Sociedad. Por este motivo, para los supuestos de incumplimiento, se proporciona un derecho de retracto a favor de las Partes titulares del derecho vulnerado, que se aplicará con arreglo al régimen de transmisiones voluntarias intervivos del Acuerdo de Accionistas.

B. Cláusulas que afectan al derecho de voto de los accionistas:

El Acuerdo de Accionistas contiene igualmente reglas relativas a la gestión de la Sociedad que pueden afectar el ejercicio del derecho de voto por parte de los accionistas que tengan la condición de Parte:

(i) Composición y remuneración del Consejo de Administración

En primer lugar, las Partes acuerdan otorgarle a cada una de las estirpes familiares firmantes del Acuerdo de Accionistas (representadas por cada uno de los tres accionistas principales de la Sociedad) el derecho a proponer el nombramiento de tres miembros del Consejo que, en cualquier caso, deberán cumplir con los requisitos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. En este sentido, las Partes se obligan a votar a favor del nombramiento como consejeros de los candidatos así propuestos.

Adicionalmente, el Acuerdo de Accionistas establece que cada Parte tendrá el derecho de proponer la sustitución, en cualquier momento y sin justificación, de cualquiera de los Consejeros que hubiere designado. Paralelamente, las Partes se comprometen a votar a favor del nombramiento como consejeros de las personas propuestas por la Parte que promueva la sustitución, siempre y cuando reúnan los requisitos exigidos por el Acuerdo de Accionistas. Asimismo, durante la vigencia del Acuerdo de Accionistas, las Partes se obligan a no promover o votar a favor de la remoción de los consejeros designados a propuesta de cualquiera de los Accionistas Principales o de las estirpes familiares que representan.

El Acuerdo de Accionistas también prevé que los cargos de Presidente y Vicepresidentes 1º y 2º del Consejo de Administración sean ejercidos por un periodo máximo de un año (renovable) y de manera rotatoria, de tal forma que cada uno de los Accionistas Principales o de las estirpes familiares que representan podrá proponer, para cada rotación, el consejero que desempeñará cada uno de los referidos cargos. El mencionado sistema de rotaciones también resulta aplicable a la presidencia de cada una de las Comisiones constituidas en el seno del Consejo de Administración, si bien en este caso el cargo tendrá un plazo de vigencia de tres años.

En cuanto a la nueva remuneración de los miembros del Consejo de Administración que entrara en vigor en 2016, las Partes acuerdan fijar una retribución consistente en (i) dietas de asistencia para cada uno de los consejeros por importe de 500 euros por cada sesión del Consejo

en la que participen, y (ii) una asignación fija anual bruta de 25.000 euros atribuible a aquellos consejeros que presidan cada una de las Comisiones del Consejo.

(ii) Política de inversiones, endeudamiento y dotación de reservas

Adicionalmente, las Partes se obligan a promover, en su condición de accionistas de la Sociedad, una política de inversiones y de endeudamiento en los términos que se establecen en el Acuerdo de Accionistas. En concreto, la Partes acuerdan que el endeudamiento de la Sociedad no podrá superar un saldo vivo de 1.000.000 euros y que, excepcionalmente y con la exclusiva finalidad de llevar a cabo las inversiones inmobiliarias previstas en el Acuerdo de Accionistas, se permitirá incrementar el endeudamiento hasta un saldo vivo total de 3.000.000 euros.

Asimismo, las Partes se comprometen a mantener, durante la vigencia del Acuerdo de Accionistas, una reserva voluntaria para el mantenimiento de los inmuebles por un importe mínimo de 1.500.000 euros.

(iii) Distribución de resultados

Finalmente, el Acuerdo de Accionistas obliga a las Partes a votar a favor de la distribución de un dividendo mínimo, siempre que la generación de fondos de la Sociedad lo permita. El dividendo mínimo acordado deberá permitir que los Accionistas Principales reciban el importe superior entre (i) el que resulte de aplicar lo previsto en el régimen de SOCIMI, o (ii) 500.000 euros netos por ejercicio. Adicionalmente, el Acuerdo de Accionistas establece que, siempre que la Sociedad cuente con reservas o liquidez suficiente tras el cumplimiento de los requisitos legales, las Partes deberán acordar la distribución de dividendos con el fin de poder repartir el dividendo mínimo.

Asimismo, las Partes se comprometen a votar de tal forma de que el dividendo anual a distribuir se pague a través de dos dividendos a cuenta y un dividendo complementario. En concreto, las Partes se comprometen a votar a favor de los dividendos a cuenta a pagar de la forma siguiente: (i) en el mes de junio, por un porcentaje igual o superior al 80% de los resultados distribuibles generados por la Sociedad hasta el 31 de mayo del ejercicio; y (ii) en el mes de noviembre, por un porcentaje igual o superior al 80% de los resultados distribuibles generados por la Sociedad hasta el 31 de octubre del

ejercicio. En cuanto al dividendo complementario, el Acuerdo e Accionistas establece que se deberá fijar por acuerdo de la Junta General de accionistas y que se determinará sobre el resultado distribuible generado por la Sociedad hasta el 31 de diciembre de cada ejercicio y descontados los dividendos a cuenta ya aprobados.

El Acuerdo de Accionistas permanecerá vigente hasta su extinción o resolución por cualquiera de las siguientes causas: (i) mutuo disenso; (ii) cuando uno de los Accionistas Principales transmita su acciones a un tercero, de conformidad con el proceso establecido en el Acuerdo de Accionistas, y únicamente con respecto a ese accionista; (iii) cuando la participación accionarial en la Sociedad de todas las Partes conjuntamente consideradas sea inferior al 50% del capital social; o (iv) por el fallecimiento de dos de los Accionistas Principales. No obstante, la extinción del Acuerdo de Accionistas por fallecimiento de cualquiera de los Accionistas Principales no extinguirá las obligaciones contraídas por sus herederos respecto de los restantes Accionistas Principales.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMI, los tres accionistas principales y la accionista D.^a Isabel Gomez-Acebo Duque de Estrada, conjuntamente con el 98,73% de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Inversiones Doalca al Mercado, exceptuando las 2.274 acciones que han puesto proporcionalmente los tres principales accionistas, es decir 758 acciones cada uno, a disposición del Proveedor de Liquidez para el cumplimiento del requisito de liquidez y difusión. De conformidad con el mencionado artículo Primero, adicionalmente se exceptúan de este compromiso las 72.468 acciones que poseen los 20 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital y no están afectos al pacto de parasocial mencionado en el apartado 2.5 así como las 5.454 acciones en autocartera que la Sociedad ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez.

2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

Con fecha 29 de junio de 2015, la Junta General de socios de la Sociedad acordó su transformación en sociedad anónima y, asimismo, adoptó las decisiones necesarias

para adaptar los Estatutos Sociales a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción del artículo 7.2 de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior).
- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas en la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

Artículo 38. Prestaciones accesorias

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. Comunicación de participaciones significativas
 - a) El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.
 - b) Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.
 - c) Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
 - d) La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.
2. Pactos parasociales
 - a) El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los

derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.

- b) Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.
- c) La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.

3. Información de carácter fiscal

- a) Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquél porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.
- b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.
- c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:
 - (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de

residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

- (ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

- e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

- f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.
 - g) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.
4. Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, las prestaciones accesorias recogidas en este artículo) por actos "inter vivos" o "mortis causa."

Resaltar que el apartado 3 "Información de carácter fiscal" del artículo 38 -Prestaciones accesorias- detallado anteriormente, está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a fecha del presente Documento Informativo.

Artículo 39. Exclusión de negociación

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta.

A. Convocatoria

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Toda Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web corporativa de la Sociedad www.doalca.com, por lo menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. También podrá hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

B. Quórum de constitución

La Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

C. Derecho de asistencia

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación de aquel en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

D. Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público.

La representación es siempre revocable. La asistencia a la Junta General del representado, ya sea físicamente o por haber emitido el voto a distancia, supone la revocación de cualquier delegación, sea cual sea la fecha de aquella. La representación quedará igualmente sin efecto por la enajenación de las acciones de que tenga conocimiento la Sociedad.

E. Presidencia, celebración y acta de la Junta General

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración y en su defecto los designados, al comienzo de la sesión, por los accionistas concurrentes.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

Las deliberaciones las dirigirá el Presidente. Cada punto del orden del día será objeto de votación por separado. Además, deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes y en todo caso, los que establezca la Ley.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría.

El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un Notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen, al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.

F. Adopción de acuerdos

Con carácter general y sin perjuicio de lo previsto en el párrafo siguiente, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Por excepción al principio anterior, para la válida adopción de los siguientes acuerdos, se requerirá un número tal de votos válidamente emitidos que representen, al menos, un 69% de los votos correspondientes a las acciones en que se divida el capital social:

- (i) El aumento y reducción de capital; la supresión del derecho de preferencia en los aumentos de capital.
- (ii) La transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación, salvo en los casos en los que, conforme a la ley, sea obligatoria la adopción del acuerdo.
- (iii) La constitución de sociedades, la suscripción de acciones o participaciones de otras Sociedades, así como la aceptación de cargos de administración en representación de la propia sociedad.
- (iv) Cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales.
- (v) La emisión de obligaciones y otorgamiento de préstamos convertibles en capital.
- (vi) Compra y enajenación de acciones propias.
- (vii) El nombramiento, renovación o revocación de auditores.
- (viii) Cualquier cambio en la remuneración de los Consejeros.
- (ix) Determinación del número exacto de miembros integrantes del Consejo de Administración, y nombramiento de los mismos.
- (x) Autorización de los administradores para dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividades que constituya el objeto social, con excepción de aquellas en las que ya ocupen puestos en el Consejo de Administración o las relativas a las sociedades patrimoniales ya constituidas.

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, los accionistas D.^a Dolores Fernández de Araoz y Marañón, D.^a Carmen Fernández de Araoz y Marañón y D. Alejandro Fernández de Araoz y Marañón en base al Acuerdo de Accionistas firmado acordaron unas cláusulas que afectan al ejercicio de su derecho de voto.

Resaltar que en la Junta Universal del 11 de febrero de 2016, se acordó por unanimidad de los accionistas la aprobación de un reglamento específico para regular

el funcionamiento de su Junta General, el cual está disponible en la web de la Sociedad.

2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 16 de febrero de 2015, los tres accionistas principales de la Sociedad y la propia Sociedad han formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010 y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Inversiones Doalca instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

Inversiones Doalca se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 5.454 acciones equivalente a 146.221,74 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez. Adicionalmente, cada uno de los tres accionistas principales de la Sociedad se comprometen a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una cantidad de 47 acciones, un total de 141 acciones, equivalentes a 3.780,21 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos

adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez. Consecuentemente, en total, el Proveedor de Liquidez dispondrá de una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 5.595 acciones equivalente a 150.001,95 euros.

La finalidad del efectivo y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que ni el Emisor ni los Accionistas de Referencia podrán disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida entrando en vigor a la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el MAB, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito y al MAB con una antelación mínima de sesenta días.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

Adicionalmente, cada uno de los tres accionistas principales de la Sociedad han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una cantidad de 711 acciones, un total de 2.133 acciones, equivalentes a 57.185,73 euros (considerando el precio de referencia por acción de 26,81 euros), para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB, Circular 2/2013 sobre SOCIMIs.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2014 (que consolida el texto de la Circular del MAB 5/2010 tal y como fue modificada por la Circular del MAB 1/2014) y la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMI, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 24 de febrero de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan en su actuación en ese segmento. Las principales funciones son:

- (i) Revisar la información que la Sociedad prepara para remitir al MAB con carácter periódico o puntual y verificar que cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa del Mercado.
 - (ii) Asesoramiento acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido al incorporarse al segmento empresas en expansión.
 - (iii) Cuando se apreciase un potencial incumplimiento relevante de las obligaciones asumidas por la Sociedad al incorporarse al segmento SOCIMI, que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento, trasladar al MAB dichos hechos.
 - (iv) Gestionar, atender y contestar las consultas y solicitudes de información que el mercado le dirija en relación con la situación de Inversiones Doalca, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el mercado considere relevantes.
- (iv) En el caso de que la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación del mercado no respaldado por la totalidad de los accionistas, comprobar que el precio al que el Emisor ofrezca la adquisición de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor de tal exclusión se haya justificado por el Emisor de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del

MAB 10/2010, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Grant Thornton, ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2015. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

Savills, he emitido un informe de valoración independiente del valor de los activos de la Sociedad a 30 de junio de 2015. Un resumen de dicho informe de valoración se adjunta como Anexo V del presente Documento Informativo.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento Inversiones Doalca Socimi, S.A. En relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:



- (i) El despacho de abogados Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-28.563.963 y domicilio en calle Príncipe de Vergara, 187 de Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal.
- (ii) Grant Thornton Advisory, S.L.P., con N.I.F. B-63.120.513 y domicilio en calle Tres Torres, 7 de Barcelona, ha sido el valorador independiente de Inversiones

Doalca, S.A., en línea con lo mencionado en el apartado 0 y 1.6.5. del presente Documento Informativo.

- (iii) Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., con NIF A-79.471.330 y domicilio en calle José Abascal, 45-1º de Madrid, ha sido el valorador de los activos de Inversiones Doalca, S.A., en línea con lo mencionado en el apartado 0 y 1.6.5. del presente Documento Informativo.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

Agencia Estatal de la Administración Tributaria
 Delegación Especial de Madrid
 C/ Guzmán el Bueno 139
 28003 Madrid

		Registro General de la AEAT	
RGTO DEL. ESP. MADRID			
INVERSIONES DOALCA SL			
Nº registro:		RGE / 03313915 / 2014	
Fecha:	26/09/2014	Hora:	09:11

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
 DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID**

D. FERMIN GONZALEZ SANZ, de nacionalidad española, mayor de edad, con N.I.F. 70028856C, con domicilio a efectos de notificaciones en *calle San Bernardo 123*, de 28015 Madrid; actuando en nombre y representación de INVERSIONES DOALCA, S.L. (la "**Sociedad**"), en su condición de apoderado especial a estos efectos en virtud de la decisión adoptada por la Junta General Universal de la Sociedad el 22 de septiembre de 2014, cuya copia se adjunta como **Anexo I**, ante Ud. comparece y como mejor proceda en Derecho

DICE:

- 1) Que la Sociedad es una entidad española con domicilio social en calle San Bernardo 123, C.P. 28015 Madrid, con N.I.F. B-82195058, que fue constituida, por tiempo indefinido, y como consecuencia de la fusión otorgada ante el Notario de Madrid, don Rafael Ruiz Gallardón, el día 31 de diciembre de 1998, con el número 5.145 de su protocolo, hallándose debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.
- 2) Que la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (la "**Ley del Impuesto sobre Sociedades**"), es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio en España.
- 3) Que la Sociedad desea acogerse al régimen legal y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley 11/2009**").
- 4) Que las participaciones son nominativas y que el objeto social y la política de distribución de dividendos de la Sociedad se adaptan a lo establecido en los artículos 2.1 y 6 de la Ley 11/2009, respectivamente.
- 5) Que la Sociedad, a través de la decisión de su Junta General Universal de fecha 22 de septiembre de 2014, ha adoptado por unanimidad el siguiente acuerdo:

*"Los socios acuerdan optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley 11/2009**"), de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la referida ley.*

Asimismo, los socios acuerdan realizar la preceptiva comunicación de la opción por el régimen fiscal especial a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid con anterioridad al 30 de septiembre de 2014 y realizar, dentro del plazo legalmente previsto al efecto, cualquier transformación societaria o de otra

INVERSIONES DOALCA, S. L

C/. San Bernardo, 123

Tel. 91 445 34 62 - FAX 91 448 14 25

28015 - MADRID

C.I.F. B-82195058

Agencia Estatal de la Administración Tributaria
Delegación Especial de Madrid
C/ Guzmán el Bueno 139
28003 Madrid

Indole necesaria para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 a efectos de que la Sociedad cualifique para ser considerada como una SOCIMI.

Se apodera expresamente al Gerente de la Sociedad, D. FERMIN GONZALEZ SANZ, mayor de edad, casado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en 28015 Madrid, calle San Bernardo nº 123 y con D.N.I. número 70028856C, para que comunique a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción a la aplicación por la Sociedad del régimen especial de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009.


- 6) Que por lo tanto la Sociedad ha optado por el régimen fiscal y legal de SOCIMI, ha acordado dar los pasos necesarios para su transformación en sociedad anónima y para el cumplimiento, dentro del plazo de dos años dispuesto por ley a estos efectos, de la totalidad de los requisitos de obligado cumplimiento para una SOCIMI.

En su virtud, y al amparo de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, el abajo firmante.

COMUNICA:

Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, y se tenga por comunicada, dentro del plazo legal establecido al efecto, la opción de la Sociedad por la aplicación del régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos a 1 de enero del 2014, fecha de inicio del ejercicio social y fiscal en curso.

En Madrid, a 26 de septiembre de 2014



Fdo. Fermín González Sanz

Apoderado

INVERSIONES DOALCA, S. L

C/. San Bernardo, 123

Tel. 91 445 34 62 - FAX 91 448 14 25

28015 - MADRID

C.I.F. B-82195058

ANEXO II Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2014

Informe de auditoría independiente de cuentas anuales

A los Socios de Inversiones Doalca, S.L.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Inversiones Doalca, S.L, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, 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.

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 Inversiones Doalca, S.L, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

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 Inversiones Doalca, S.L, a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

BDO Auditores, S.L.

Carmen Ruiz Álvarez
Socia-Auditora de Cuentas

16 de marzo de 2015



Miembro ejerciente:
BDO AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 01/15/04888
COPIA GRATUITA

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio
.....

INVERSIONES DOALCA, S.L.

CUENTAS ANUALES

EJERCICIO 2014

CONSEJO DE ADMINISTRACION

13-03-2015

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** B82195058

Forma jurídica

SA: **01011**

SL: **01012**

Otras: **01013**

Denominación social: **01020** INVERSIONES DOALCA, S.L.

Domicilio social: **01022** C/ SAN BERNARDO, 123

Municipio: **01023** MADRID

Provincia: **01025** MADRID

Código postal: **01024** 28015

Teléfono: **01031** 914453462

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

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	01041		01040	
Sociedad dominante última del grupo:	01061		01060	

ACTIVIDAD

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

Código CNAE: **02001** 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

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

	EJERCICIO 2.014 (2)		EJERCICIO 2.013 (3)	
FIJO (4):	04001	12,28		13,05
NO FIJO (5):	04002	0,14		0,12

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

04010		
--------------	--	--

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

	EJERCICIO 2.014 (2)		EJERCICIO 2.013 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 7,80	04121 4,00	7,80	5,25
NO FIJO:	04122 0,00	04123 0,00	0,12	0,00

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2.014 (2)				EJERCICIO 2.013 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.014	1	1	2.013	1	1	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.014	12	31	2.013	12	31	

Número de páginas presentadas al depósito: **01901**

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

UNIDADES

Euros:	09001	<input checked="" type="checkbox"/>
Miles de euros:	09002	<input type="checkbox"/>
Millones de euros:	09003	<input type="checkbox"/>

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

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00001 B.1

NIF: B82195058 DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1): Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="text-align: center; padding: 2px;">✓</td></tr></table> Miles: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="padding: 2px;"></td></tr></table> Millones: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="padding: 2px;"></td></tr></table>	09001	✓	09002		09003	
09001	✓							
09002								
09003								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 (2)	EJERCICIO 2.013 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	18.828.889,36	19.340.864,01
I. Inmovilizado intangible	11100		74,01
1. Desarrollo	11110		
2. Concesiones	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130		
4. Fondo de comercio	11140		
5. Aplicaciones informáticas	11150		74,01
6. Investigación	11160		
7. Propiedad intelectual	11180		
8. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero	11190		
9. Otro inmovilizado intangible	11170		
II. Inmovilizado material	11200	547.356,37	507.381,42
1. Terrenos y construcciones	11210	97.557,58	102.658,85
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220	379.429,05	404.722,57
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230	70.369,74	
III. Inversiones inmobiliarias	11300	17.007.761,41	17.540.418,33
1. Terrenos	11310	2.383.282,99	2.383.282,99
2. Construcciones	11320	14.624.478,42	15.157.135,34
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
1. Instrumentos de patrimonio	11410		
2. Créditos a empresas	11420		
3. Valores representativos de deuda	11430		
4. Derivados	11440		
5. Otros activos financieros	11450		
6. Otras inversiones	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	1.091.207,79	1.094.601,67
1. Instrumentos de patrimonio	11510		
2. Créditos a terceros	11520		
3. Valores representativos de deuda	11530		
4. Derivados	11540		
5. Otros activos financieros	11550	1.091.207,79	1.094.601,67
6. Otras inversiones	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600	182.563,79	198.388,58
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700		

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00002 B1.2

NIF: B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 ⁽¹⁾	EJERCICIO 2.013 ⁽²⁾
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		4.973.383,87	2.536.413,08
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			351.133,15
II. Existencias	12200			
1. Comerciales	12210			
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
3. Productos en curso	12230			
a) De ciclo largo de producción	12231			
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240			
a) De ciclo largo de producción	12241			
b) De ciclo corto de producción	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		694.759,58	410.678,79
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310		673.539,66	288.517,20
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.	12311			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.	12312		673.539,66	288.517,20
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330		20.695,19	122.161,59
4. Personal	12340			
5. Activos por impuesto corriente	12350			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360		524,73	
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

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

NIF:	B82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
<u>INVERSIONES DOALCA,</u> <u>S.L.</u>		

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 (1)	EJERCICIO 2.013 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		2.953.136,39	546.431,59
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			41.000,00
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550		2.953.136,36	505.431,59
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		64.006,63	103.099,25
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		1.261.481,27	1.125.070,30
1. Tesorería	12710		1.261.481,27	1.125.070,30
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		23.802.273,23	21.877.277,09

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00004

B2.1

NIF:	B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	<u>INVERSIONES DOALCA,</u> <u>S.L.</u>	
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 (1)	EJERCICIO 2.013 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		19.743.775,60	16.216.377,16
A-1) Fondos propios	21000		19.743.775,60	16.216.377,16
I. Capital	21100		1.213.560,00	2.088.000,00
1. Capital escriturado	21110		1.213.560,00	2.088.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		1.025.042,93	1.025.042,93
III. Reservas	21300		12.998.050,46	9.863.933,58
1. Legal y estatutarias	21310		1.442.429,05	1.442.429,05
2. Otras reservas	21320		11.555.621,41	8.421.504,53
3. Reserva de revalorización	21330			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		5.457.162,21	3.239.400,65
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		-950.040,00	
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		3.551.978,26	3.683.028,40
I. Provisiones a largo plazo	31100		56.547,95	
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140		56.547,95	
II. Deudas a largo plazo	31200		1.204.275,05	1.300.170,79
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220			

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 (1)	EJERCICIO 2.013 (2)
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero	31230		
4.	Derivados	31240		
5.	Otros pasivos financieros	31250	1.204.275,05	1.300.170,79
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300		
IV.	Pasivos por impuesto diferido	31400	2.291.155,26	2.382.857,61
V.	Periodificaciones a largo plazo	31500		
VI.	Acreeedores comerciales no corrientes	31600		
VII.	Deuda con características especiales a largo plazo	31700		
C)	PASIVO CORRIENTE	32000	506.519,37	1.977.871,53
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100		
II.	Provisiones a corto plazo	32200		
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero	32210		
2.	Otras provisiones	32220		
III.	Deudas a corto plazo	32300	74.648,63	756.763,61
1.	Obligaciones y otros valores negociables	32310		
2.	Deudas con entidades de crédito	32320		
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero	32330		
4.	Derivados	32340		
5.	Otros pasivos financieros	32350	74.648,63	756.763,61
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		
V.	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	371.271,21	1.080.220,50
1.	Proveedores	32510		
a)	<i>Proveedores a largo plazo</i>	32511		
b)	<i>Proveedores a corto plazo</i>	32512		
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520		
3.	Acreeedores varios	32530	110.886,74	62.520,09
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540	88.091,10	
5.	Pasivos por impuesto corriente	32550	36.203,62	554.412,72
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560	136.089,75	163.287,69
7.	Anticipos de clientes	32570		300.000,00
VI.	Periodificaciones a corto plazo	32600	60.599,53	140.887,42
VII.	Deuda con características especiales a corto plazo	32700		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		30000	23.802.273,23	21.877.277,09

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

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00006

P1.1

NIF: B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 (1)	EJERCICIO 2.013 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	7.817.735,82	8.597.719,26
a) Ventas	40110	7.804.588,41	8.585.541,91
b) Prestaciones de servicios	40120	13.147,41	12.177,35
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades <i>holding</i>	40130		
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400	-265.278,83	-294.864,81
a) Consumo de mercaderías	40410	-16.185,08	-35.389,44
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420	-1.508,42	-1.109,01
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430	-247.585,33	-258.366,36
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440		
5. Otros ingresos de explotación	40500		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520		
6. Gastos de personal	40600	-983.643,28	-903.808,69
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610	-890.791,73	-819.271,10
b) Cargas sociales	40620	-92.851,55	-84.537,59
c) Provisiones	40630		
7. Otros gastos de explotación	40700	-2.101.509,23	-2.249.604,35
a) Servicios exteriores	40710	-1.430.738,00	-1.411.939,36
b) Tributos	40720	-663.756,56	-806.297,33
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730	-824,25	-2.943,04
d) Otros gastos de gestión corriente	40740	-6.190,42	-28.424,62
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750		
8. Amortización del inmovilizado	40800	-625.511,94	-628.553,00
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100	2.185.351,87	77.314,00
a) Deterioro y pérdidas	41110		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120	2.185.351,87	77.314,00
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades <i>holding</i>	41130		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		

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

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 (1)	EJERCICIO 2.013 (2)
13. Otros resultados	41300		1.897,22	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		6.029.041,63	4.598.202,41
14. Ingresos financieros	41400		67.650,98	17.496,20
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410			
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411			
a 2) En terceros	41412			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420		67.650,98	17.496,20
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421			
b 2) De terceros	41422		67.650,98	17.496,20
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
15. Gastos financieros	41500		-504,02	
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510			
b) Por deudas con terceros	41520		-504,02	
c) Por actualización de provisiones	41530			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
a) Cartera de negociación y otros	41610			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
a) Deterioros y pérdidas	41810			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		67.146,96	17.496,20
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300		6.096.188,59	4.615.698,61
20. Impuestos sobre beneficios	41900		-639.026,38	-1.376.297,96
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400		5.457.162,21	3.239.400,65
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS				
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500		5.457.162,21	3.239.400,65

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

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

NIF: B82195058				
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 (1)	EJERCICIO 2.013 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	59100		5.457.162,21	3.239.400,65
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011			
2. Otros ingresos/gastos	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV +V+VI+VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		5.457.162,21	3.239.400,65
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>				

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

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
				03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)	511	5.088.000,00		1.025.042,93
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	514	5.088.000,00		1.025.042,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.000.000,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.000.000,00		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)	511	2.088.000,00		1.025.042,93
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.014 (3)	514	2.088.000,00		1.025.042,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-874.440,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-874.440,00		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.014 (3)	525	1.213.560,00		1.025.042,93

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.2

(1) Ejercicio N-2.

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

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

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

00010 PN2.2

NIF:	B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.	
	Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)	511	6.804.827,41		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	514	6.804.827,41		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.711,07		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.711,07		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	3.061.817,24		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	3.061.817,24		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)	511	9.863.933,58		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.014 (3)	514	9.863.993,58		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.465,69		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.465,69		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	3.137.582,57		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532	3.137.582,57		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.014 (3)	525	12.998.050,46		

VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.3

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

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

00011
PN2.3

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.				
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)	511		3.061.817,24	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	514		3.061.817,24	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		3.239.400,65	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-3.061.817,24	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-3.061.817,24	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)	511		3.239.400,65	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.014 (3)	514		3.239.400,65	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		5.457.162,21	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-950.040,00
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			-950.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-3.239.400,65	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-3.239.400,65	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.014 (3)	525		5.457.162,21	-950.040,00

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

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

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.				
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.014 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones.	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.014 (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.5

(1) Ejercicio N-2.

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

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

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

00013
PN2.5

NIF: B82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	
INVERSIONES DOALCA, S.L.	

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)	511	15.979.687,58
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	514	15.979.687,58
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	3.239.400,65
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.002.711,07
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.002.711,07
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)	511	16.216.377,16
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2.014 (3)	514	16.216.377,16
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	5.457.162,21
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-1.827.945,69
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	-877.905,69
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	-950.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-101.818,08
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	-101.818,08
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2.014 (3)	525	19.743.775,60

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

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

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

NIF:	DENOMINACIÓN SOCIAL:	Espacio destinado para las firmas de los administradores											
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, INGRESOS Y LEGADOS RECIBIDOS
ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	02	03										
A) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012 (1)		511	5.088.000,00	1.025.042,93	6.804.827,41			3.061.817,24					15.979.687,58
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2012 (1) y anteriores		512											
II. Ajustes por errores del ejercicio y anteriores		513											
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)		514	5.088.000,00	1.025.042,93	6.804.827,41			3.061.817,24					15.979.687,58
I. Total ingresos y gastos reconocidos		515											3.239.400,65
II. Operaciones con socios o propietarios		516	-3.000.000,00		-2.711,07								-3.002.711,07
1. Aumentos de capital		517											
2. (-) Reducciones de capital		518	-3.000.000,00		-2.711,07								-3.002.711,07
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).		519											
4. (-) Distribución de dividendos.		520											
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).		521											
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.		522											
7. Otras operaciones con socios o propietarios		523											
III. Otras variaciones del patrimonio neto		524											
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)		525											
2. Otras variaciones		526											
C) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013 (2)		511	2.088.000,00	1.025.042,93	9.863.993,58			3.239.400,65					16.216.377,16
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2013 (2)		512											
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (2)		513											
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (3)		514	2.088.000,00	1.025.042,93	9.863.993,58			3.239.400,65					16.216.377,16
I. Total ingresos y gastos reconocidos		515											5.457.162,21
II. Operaciones con socios o propietarios		516	-874.440,00		-3.465,69								-1.827.945,69
1. Aumentos de capital		517											
2. (-) Reducciones de capital		518	-874.440,00		-3.465,69								-877.905,69
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).		519											
4. (-) Distribución de dividendos.		520											
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).		521											
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.		522											
7. Otras operaciones con socios o propietarios		523											
III. Otras variaciones del patrimonio neto		524											
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)		525											
2. Otras variaciones		526											
E) SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014 (3)		511	1.213.560,00	1.025.042,93	12.998.050,46			5.457.162,21	-950.040,00				19.743.775,60

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

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INVERSIONES DOALCA,
S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2.014 (1)

EJERCICIO 2.013 (2)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

	61100	61200	61201	61202	61203	61204	61205	61206	61207	61208	61209	61210	61211	61300	61301	61302	61303	61304	61305	61306	61400	61401	61402	61403	61404	61405	61500
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos							6.096.188,59																				4.615.698,61
2. Ajustes del resultado							-1.920.987,00																				536.685,84
a) Amortización del inmovilizado (+)							625.511,94																				628.553,00
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)							824,25																				2.943,04
c) Variación de provisiones (+/-)																											
d) Imputación de subvenciones (-)																											
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)							-2.185.351,87																				-77.314,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)																											
g) Ingresos financieros (-)							-67.650,98																				-17.496,20
h) Gastos financieros (+)							504,02																				
i) Diferencias de cambio (+/-)																											
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)																											
k) Otros ingresos y gastos (-/+)							-294.824,36																				
3. Cambios en el capital corriente							-3.080.702,11																				-1.568.653,05
a) Existencias (+/-)																											
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)							52.291,52																				-65.590,59
c) Otros activos corrientes (+/-)							-2.367.612,18																				-590.594,06
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)							58.645,35																				547.223,49
e) Otros pasivos corrientes (+/-)							-13.227,12																				-67.372,64
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)							-810.799,68																				-1.392.319,25
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación							-487.265,76																				-245.793,63
a) Pagos de intereses (-)							-504,02																				
b) Cobros de dividendos (+)																											
c) Cobros de intereses (+)							67.650,98																				17.496,20
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)							-554.412,72																				-263.289,83
e) Otros pagos (cobros) (-/+)																											
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)							607.233,72																				3.337.937,77

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

(2) Ejercicio anterior.

NIF: B82195058			
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2014 (1)	EJERCICIO 2013 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	62100	-129.362,08	-298.674,65
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		
b) Inmovilizado intangible	62102		
c) Inmovilizado material	62103	-46.242,19	-13.200,57
d) Inversiones inmobiliarias	62104	-86.513,77	-307.558,10
e) Otros activos financieros	62105	3.393,88	22.084,02
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106		
g) Unidad de negocio	62107		
h) Otros activos	62108		
7. Cobros por desinversiones (+)	62200	2.236.485,02	300.000,00
a) Empresas del grupo y asociadas	62201		
b) Inmovilizado intangible	62202		
c) Inmovilizado material	62203		
d) Inversiones inmobiliarias	62204		
e) Otros activos financieros	62205		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206	2.236.485,02	300.000,00
g) Unidad de negocio	62207		
h) Otros activos	62208		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300	2.107.122,94	1.325,35
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>			

NIF: B82195058			
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2.014 (1)	EJERCICIO 2.013 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100	-1.627.905,69	-2.732.711,07
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102	-1.627.905,69	-2.732.711,07
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200		
a) Emisión	63201		
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		
4. Deudas con características especiales (+)	63205		
5. Otras deudas (+)	63206		
b) Devolución y amortización de	63207		
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		
4. Deudas con características especiales (-)	63211		
5. Otras deudas (-)	63212		
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300	-950.040,00	
a) Dividendos (-)	63301	-950.040,00	
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	-2.577.945,69	-2.732.711,07
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	136.410,97	606.552,05
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	1.125.070,30	518.518,25
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	1.261.481,27	1.125.070,30
(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.			
(2) Ejercicio anterior.			

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

00018

IM

SOCIEDAD INVERSIONES DOALCA, S.L.		NIF B82195058
DOMICILIO SOCIAL C/ SAN BERNARDO, 123		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2.014

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



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



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

INVERSIONES DOALCA, S.L.**N.I.F. B82195058****MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 2014****1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

La Sociedad INVERSIONES DOALCA, S.L., fue constituida el 31 de diciembre de 1.998 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.

INVERSIONES DOALCA, S.L. tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y La ley 11/2009 SOCIMIs en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El ejercicio contable al que se refiere las Cuentas Anuales Normalizadas, empieza el 1 de Enero y termina el 31 de Diciembre 2014.

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2014, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social, de acuerdo con el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

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

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad, que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligada aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

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

En la preparación del balance de situación 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 del presente balance de situación intermedio.

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 el balance de situación.

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

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

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

la experiencia histórica y en otros factores diversos entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

d) Comparación de la información

En conformidad con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, la Sociedad está obligada a mostrar junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra las del ejercicio anterior.

e) Agrupación de partidas

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2014 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2014 no se han realizado correcciones de errores significativos ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados es que el beneficio obtenido en el ejercicio de 5.457.162,21- € sea destinado a:

- Dividendos 3.450.040,00 € (287,50.-€ por participación)
- Reservas voluntarias 2.007.122,21 €.

El importe mínimo a repartir en concepto de dividendo es de 3.128.669,38 € conforme a la ley 11/2009, teniendo en cuenta que la sociedad ha llevado a cabo la venta de un activo, anterior a la SOCIMI, por el cual ha tributado no existiendo la obligación de distribuir su beneficio, su cálculo sería el siguiente:

	Venta de Activo Anterior a SOCIMI	Resultado SOCIMI	Total
Resultado antes de Impuestos	2.185.351,87 €	3.910.836,72 €	6.096.188,59 €
Impuesto de Sociedades	-639.026,38 €		-639.026,38 €
Beneficio después de impuestos	1.546.325,49 €	3.910.836,72 €	5.457.162,21 €
80% Beneficio distribuible	0,00 €	3.128.669,38 €	3.128.669,38 €

Con fecha 1 de octubre de 2014 la sociedad repartió a cuenta del dividendo del ejercicio 2014 un importe de 950.040,00 €. A su vez, con fecha 9 de febrero de 2015 la sociedad procedió a repartir a cuenta un segundo dividendo del ejercicio 2014 por importe de 2.500.000,00 €. Se adjuntan Informes de los Administradores.

La propuesta de los Administradores es no repartir más dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2014 al haber cumplido lo estipulado en la Ley 11/2009.

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

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Base del reparto	5.457.162,21 €	3.239.400,65 €
Remanente		
Reservas Voluntarias		
Otra Reservas de Libre Disposición		
Total	5.457.162,21 €	3.239.400,65 €
Aplicación		
A Reserva Legal		
A Reservas Especiales		
A Reservas Voluntarias	2.007.122,21 €	3.239.400,65 €
A Dividendos	3.450.040,00 €	
A Compensación de pérdidas de ejerc. anteriores		
Total	5.457.162,21 €	3.239.400,65 €

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014 han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de los mismos son los que se describen a continuación:

4.1) Inmovilizado Intangible

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

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

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

- a.- Patentes, licencias, marcas y similares, que corresponden principalmente a los gastos incurridos en relación con el registro de diversas marcas comerciales y acuerdos de licencia y asistencia técnica, se registran por su coste de adquisición, amortizándose linealmente en un periodo de 5 años.
- b.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 33% anual.

4.2) Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª y 3ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 de Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

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

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

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a 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 1777/2004 de 30 de julio.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha

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

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

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

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

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

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

4.3) Inversiones Inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª, 3ª y 4ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 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 1777/2004 de 30 de julio.

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

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

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

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

La obligación legal de información establecida en 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 gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

4.5) Activos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

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

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

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

para los disponibles para la venta formarán parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que en su caso se hayan adquirido.

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

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

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

No obstante, para aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

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

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

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

a.3.- Activos financieros mantenidos para negociar:

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

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

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

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

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

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

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de activos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

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

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

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

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

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

a.6.- Activos financieros disponibles para la venta:

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

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

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

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

B.- Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

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

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. A

estos efectos, se entiende por "intereses explícitos" aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

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

C.- Deterioro de activos financieros

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

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

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

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

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

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

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

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

patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración.

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

D.- Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

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

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

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

E.- Fianzas entregadas

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

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

4.6) Pasivos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

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

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

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar; para el resto de pasivos financieros dichos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance de situación se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como no corrientes.

a.1.- Débitos y partidas a pagar

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

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

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

a.2.- Pasivos financieros mantenidos para negociar

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

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

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

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

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

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

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

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

B.- Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

C.- Fianzas recibidas

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

4.7) Impuesto sobre Sociedades

La Sociedad en este ejercicio ha aplicado lo dispuesto en la Ley 11/2009 SOCIMIs 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 2014, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

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

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

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

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

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad

disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

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

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

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

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

4.8) Ingresos y Gastos

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

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, se incluyen en la valoración cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de venta 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.

En el caso de realizarse permutas de bienes o servicios por operaciones de tráfico, de similar naturaleza y valor, no se reconoce ningún ingreso.

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

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

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

4.9) Provisiones y contingencias

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

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

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

4.10) Medio ambiente

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

4.11) Gastos de personal

Durante el ejercicio 2014 la sociedad ha registrado en gastos de personal todas las retribuciones satisfechas al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y demás gastos de carácter social. La valoración de las mismas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 31 de diciembre de 2014 la sociedad no tenía compromisos, salvo lo indicado en el punto 14 de esta memoria referente a su Gerente D. Fermín Gonzalez, con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. El balance de situación al 31 de diciembre de 2014 adjunto no incluye provisión alguna por dicho concepto.

4.12) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

- a) *El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y*
- b) *Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:*
 - b1) *La Sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.*
 - b2) *La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.*
 - b3) *Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.*
 - b4) *Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.*

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

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

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

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) *Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa al impuesto sobre beneficios.*
- b) *Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.*
- c) *Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.*

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Al 31 de diciembre de 2014 la sociedad no tiene bienes clasificados como activo no corriente mantenido para la venta.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Al 31 de diciembre de 2014 la sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

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

M7.1

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

b) Estado de movimientos del inmovilizado intangible (continuación)	Aplic. informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Activos generados internamente			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+ Traspaso a/de otras partidas			
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	487,00 €	0,00 €	487,00 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Activos generados internamente			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+ Traspaso a/de otras partidas			
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014	487,00 €	0,00 €	487,00 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	252,27 €		252,27 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	160,72 €		160,72 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00 €		0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	412,99 €	0,00 €	412,99 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	412,99 €		412,99 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	74,01 €		74,01 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014	487,00 €	0,00 €	487,00 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013			
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2014			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2014			

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Al 31 de diciembre de 2014 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 2014 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso en los ejercicios 2014 y 2013 eran los siguientes:

<u>BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS</u>		2014
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.660,00 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	2.467,00 €
	TERMINAL DETECTOR ERICCCSON	1.716,53 €
	LAMINA CONTROL SOLAR PRINCIPE DE VERGARA	1.818,50 €
	MATERIAL DE ELEVACION EN ALTURA	4.454,42 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €
	FOTOCOPIADORA IMPRESORA RICOH	2.500,00 €
<u>BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS</u>		2013
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.660,00 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €

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

M5.1

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos del inmovilizado material

	Terrenos y construcciones	Instalaciones tec.y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	260.746,37 €	1.419.580,51 €	0,00 €	1.680.326,88 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		13.200,57 €		13.200,57 €
(-) Salidas, bajas y reducciones		-126.003,51 €		-126.003,51 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas		-64.990,60 €		-64.990,60 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013 (2)	260.746,37 €	1.241.786,97 €	0,00 €	1.502.533,34 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2014 (1)	260.746,37 €	1.241.786,97 €	0,00 €	1.502.533,34 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		46.242,19 €		46.242,19 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014 (1)	260.746,37 €	1.288.029,16 €	0,00 €	1.548.775,53 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	152.986,25 €	941.711,52 €		1.094.697,77 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	72.594,57 €		77.695,84 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		-177.241,69 €		-177.241,69 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013 (2)	158.087,52 €	837.064,40 €	0,00 €	995.151,92 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	158.087,52 €	837.064,40 €	0,00 €	995.151,92 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	71.535,71 €		76.636,98 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014	163.188,79 €	908.600,11 €	0,00 €	1.071.788,90 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2014				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2014				

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

Al 31 de diciembre de 2014 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.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 1777/2004 de 30 de julio. Así, los coeficientes aplicados son:

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

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

Al 31 de diciembre de 2014 la sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2014 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	25.731	25.731	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.845	2.845	
BARCELONA	ALQUILADOS	1.886	1.886	0
	NO ALQUIL.	1.712	1.712	0
TOTAL	ALQUILADOS	27.617	27.617	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	4.557	4.557	
TOTAL INMUEBLES		32.174	32.174	

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2013 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	27.088	27.088	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	1.488	1.488	
BARCELONA	ALQUILADOS	2.776	2.776	0
	NO ALQUIL.	822	822	0
TOTAL	ALQUILADOS	29.864	29.864	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.310	2.310	
TOTAL INMUEBLES		32.174	32.174	

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
 Aparatado 6: "Inversiones Inmobiliarias"

M6.1

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias

	Terrenos y	Construcciones	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013 (2)	2.530.827,10 €	21.711.384,07 €	29.447,01 €	24.271.658,18 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras			231.538,18 €	231.538,18 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		76.019,92 €		76.019,92 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.Interrumpidas	-147.544,11 €	-330.912,18 €		-478.456,29 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas		260.985,19 €	-260.985,19 €	0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013 (2)	2.383.282,99 €	21.717.477,00 €	0,00 €	24.100.759,99 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2014 (1)	2.383.282,99 €	21.717.477,00 €	0,00 €	24.100.759,99 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras			70.369,74 €	70.369,74 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		16.144,03 €		16.144,03 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.Interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014 (1)	2.383.282,99 €	21.733.621,03 €	70.369,74 €	24.187.273,76 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013(2)	0,00 €	6.150.720,78 €	0,00 €	6.150.720,78 €
(+) Dotación del ejercicio		550.696,44 €		550.696,44 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		-141.075,56 €		-141.075,56 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013 (21)	0,00 €	6.560.341,66 €	0,00 €	6.560.341,66 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	0,00 €	6.560.341,66 €	0,00 €	6.560.341,66 €
(+) Dotación del ejercicio		548.800,95 €		548.800,95 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014	0,00 €	7.109.142,61 €	0,00 €	7.109.142,61 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2014				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2014				

b) Otra información

Ejercicio 2013

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

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
8.585.541,91 €	
3.448.277,85 €	

Ejercicio 2014

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

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
7.804.588,41 €	
3.350.431,34 €	

Bienes inmuebles:

	2013	2014
Valor de la construcción	21.717.477,00 €	21.733.621,03 €
Valor del terreno	2.383.282,99 €	2.383.282,99 €

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias, así como los gastos para su explotación, habidos durante los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES	2014	2013
* RESIDENCIAL	0,00.-€	0,00.-€
* NO RESIDENCIAL	7.679.856,57.-€	8.348.627,89.-€
* OTROS	102.077,35.-€	195.226,18.-€
TOTAL ALQUILERES	7.781.933,92.-€	8.543.854,07.-€

DESGLOSE OTROS INGRESOS	2014	2013
* PRESTAC. SERVICIOS	13.147,41.-€	12.177,35.-€
* OTROS	0,00.-€	0,00.-€
TOTAL OTROS INGRESOS	13.147,41.-€	12.177,35.-€

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad no presenta capital circulante negativo a 31 de diciembre de 2014.

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2014 se recoge en el modelo M8.2.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

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

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

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad es 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:

* FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO	2014	2013
No Residencial	1.091.207,79.-€	1.094.601,67.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

b) Pasivos financieros

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

MEMORIA NORMAL MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA Apartado 8: "Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar"		M8.2																					
NIF 882195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores																						
Denominación social INVERSIONES DOALCA, S.L.																							
<p>c) Arrendamientos operativos: información del arrendador</p> <p>Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Hasta un año * Entre uno y cinco años * Mas de cinco años <p>Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio</p>																							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 25%; text-align: center;">2013</th> <th style="width: 25%; text-align: center;">2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">15.514.569,69 €</td> <td style="text-align: right;">12.085.149,75 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">7.797.227,63 €</td> <td style="text-align: right;">6.166.757,02 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">5.877.552,85 €</td> <td style="text-align: right;">4.781.940,56 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1.839.789,22 €</td> <td style="text-align: right;">1.136.452,17 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014		15.514.569,69 €	12.085.149,75 €		7.797.227,63 €	6.166.757,02 €		5.877.552,85 €	4.781.940,56 €		1.839.789,22 €	1.136.452,17 €							
	2013	2014																					
	15.514.569,69 €	12.085.149,75 €																					
	7.797.227,63 €	6.166.757,02 €																					
	5.877.552,85 €	4.781.940,56 €																					
	1.839.789,22 €	1.136.452,17 €																					
<p>d) Arrendamientos operativos: información del arrendatario</p> <p>Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Hasta un año * Entre uno y cinco años * Mas de cinco años <p>Importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan percibir, al cierre del ejercicio por subarrendos operativos no cancelables</p> <p>Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gasto del periodo</p> <p>Cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo</p> <p>Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo</p>																							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 25%; text-align: center;">2013</th> <th style="width: 25%; text-align: center;">2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">167.084,29 €</td> <td style="text-align: right;">78.601,99 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">167.084,29 €</td> <td style="text-align: right;">78.601,99 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014		167.084,29 €	78.601,99 €		167.084,29 €	78.601,99 €		-	-		-	-							
	2013	2014																					
	167.084,29 €	78.601,99 €																					
	167.084,29 €	78.601,99 €																					
	-	-																					
	-	-																					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 25%; text-align: center;">2013</th> <th style="width: 25%; text-align: center;">2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2013	2014																			
	2013	2014																					

M9.1

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	882195058		
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores			
a) Activos financieros a largo plazo, salvo Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas			
CLASES			
Instrumentos de patrimonio	Valores rep. de deudas	Creditos, Derivados y Otros	TOTAL
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:			
Mantenidos para negociar			
Otros			
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar	1.094.601,67 €	1.091.207,79 €	1.091.207,79 €
Activos disponibles para la venta:			
Valorados a valor razonable			
Valorados a coste			
Derivados de cobertura			
TOTAL	0,00 €	0,00 €	1.094.601,67 €
b) Activos financieros a corto plazo, salvo Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3)			
CLASES			
Instrumentos de patrimonio	Valores rep. de deudas	Creditos, Derivados y Otros	TOTAL
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:			
Mantenidos para negociar			
Otros			
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			
Préstamos y partidas a cobrar		957.110,38 €	3.647.895,97 €
Activos disponibles para la venta:			
Valorados a valor razonable			
Valorados a coste			
Derivados de cobertura			
TOTAL	0,00 €	0,00 €	957.110,38 €

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

(2) Ejercicio anterior

(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro

M9.2

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	B82195058		
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores			
c) Pasivos financieros a largo plazo			
CLASES			
Deudas con ent. de crédito	Oblig y otros valores negociables	Derivados y Otros	TOTAL
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014
0,00 €	0,00 €	1.300.170,79 €	1.204.275,05 €
Debilis y partidas a pagar			
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:			
Mantenidos para negociar			
Otros			
Derivados de cobertura			
TOTAL	0,00 €	0,00 €	1.300.170,79 €
d) Pasivos financieros a corto plazo			
CLASES			
Deudas con ent. de crédito	Oblig y otros valores negociables	Derivados y Otros	TOTAL
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014
		1.119.283,70 €	273.626,47 €
Debilis y partidas a pagar			
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:			
Mantenidos para negociar			
Otros			
Derivados de cobertura			
TOTAL	0,00 €	0,00 €	1.119.283,70 €

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

(2) Ejercicio anterior

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2014 y 2013 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

* FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO	2014	2013
No Residencial	1.204.275,05.-€	1.300.170,79.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

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

La sociedad no tenía activos financieros o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a diciembre de 2014 como en 2013.

d) Activos y pasivos financieros a vencimiento

Los activos y pasivos financieros a vencimiento que tiene la Sociedad tanto al 31 de diciembre de 2014, como al 31 de diciembre de 2013, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios, se adjuntan en los modelos M 9.4 y M 9.5

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante los ejercicios 2014 y 2013 la sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero, ni ha transferido ningún activo financiero a terceros.

f) Activos cedidos y aceptado en garantía

La sociedad no mantenía al 31 de diciembre de 2014, ni al 31 de diciembre de 2013, activos cedidos o aceptados en garantía.

g) Correcciones por deterioro del valor

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 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>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
-Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	504,02 €	67.650,98 €	0,00 €	17.496,20 €
-Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-Activos financieros mantenidos para negociar.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-Otros activos financieros a valor razonable.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-Activos financieros disponibles para la venta.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

M 9.4

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	Denominación social	Espacio destinado para las firmas de los administradores	Vencimientos en años							TOTAL
			Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco		
882195058	INVERSIONES DOALCA, S.L.		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
9) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2014 (1)										
Inversiones en empresas del grupo y asociadas										
	Créditos a empresas									
	Valores representativos de deuda									
	Derivados									
	Otros activos financieros									
	Otras inversiones									
	Inversiones financieras		267.946,83 €	51.477,09 €	2.337,35 €	59.946,08 €	350.742,60 €	358.757,84 €	1.091.207,79 €	
	Créditos a terceros									
	Valores representativos de deuda									
	Derivados									
	Otros activos financieros		267.946,83 €	51.477,09 €	2.337,35 €	59.946,08 €	350.742,60 €	358.757,84 €	1.091.207,79 €	
	Otras inversiones									
	Deudas comerciales no corrientes									0,00 €
	Anticipos a proveedores									0,00 €
	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar									
	Clientes por ventas y prestación de servicios									
	Clientes, empresas del grupo y asociadas									
	Deudores varios		3.647.895,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.647.895,97 €	
	Personal		673.539,66 €						673.539,66 €	
	Accionistas por desembolsos no exigidos									2.974.356,31 €
	TOTAL		3.915.842,80 €	51.477,09 €	2.337,35 €	59.946,08 €	350.742,60 €	358.757,84 €	4.739.103,76 €	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	882195058
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.
Espacio destinado para las firmas de los administradores	
g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2013 (1)	
	Vencimientos en años
	Uno Dos Tres Cuatro Cinco Mas de cinco TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	
Créditos a empresas	0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 €
Valores representativos de deuda	
Derivados	
Otros activos financieros	
Otras inversiones	
Inversiones financieras	
Créditos a terceros	235.200,31 € 142.384,18 € 38.747,57 € 2.620,87 € 6.599,99 € 669.048,76 € 1.094.601,67 €
Valores representativos de deuda	
Derivados	
Otros activos financieros	235.200,31 € 142.384,18 € 38.747,57 € 2.620,87 € 6.599,99 € 669.048,76 € 1.094.601,67 €
Otras inversiones	
Deudas comerciales no corrientes	
Anticipos a proveedores	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	
Clientes por ventas y prestación de servicios	957.110,38 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 957.110,38 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas	288.517,20 €
Deudores varios	
Personal	668.593,18 €
Accionistas por desembolsos no exigidos	
	0,00 €
TOTAL	1.192.310,69 € 142.384,18 € 38.747,57 € 2.620,87 € 6.599,99 € 669.048,76 € 2.051.712,05 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

M 9.5

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	882195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores									
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.										
h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2014 (1)											
Vencimientos en años											
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL				
Deudas	74.648,63 €	337.309,38 €	21.580,00 €	106.915,32 €	167.534,00 €	570.936,35 €	1.278.923,68 €				
Obligaciones y otros valores negociables											
Deudas con entidades de crédito											
Acreedores por arrendamiento financiero											
Derivados											
Otros pasivos financieros	74.648,63 €	337.309,38 €	21.580,00 €	106.915,32 €	167.534,00 €	570.936,35 €	1.278.923,68 €				
Deudas con empresas de grupo y asociadas											
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €	0,00 €				
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	198.977,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	198.977,84 €				
Proveedores							0,00 €				
Proveedores, empresas del grupo y asociadas											
Acreedores varios	110.886,74 €						110.886,74 €				
Personal	88.091						88.091,10 €				
Anticipos de clientes							0,00 €				
Deudas con características especiales											
TOTAL	273.626,47 €	337.309,38 €	21.580,00 €	106.915,32 €	167.534,00 €	570.936,35 €	1.477.901,52 €				

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

M 9.5

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	882195058																																																																																																																
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.																																																																																																																
Espacio destinado para las firmas de los administradores																																																																																																																	
h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2013 (1)																																																																																																																	
	Vencimientos en años																																																																																																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uno</th> <th>Dos</th> <th>Tres</th> <th>Cuatro</th> <th>Cinco</th> <th>Mas de cinco</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>756.763,61 €</td> <td>249.729,31 €</td> <td>144.120,00 €</td> <td>3.400,00 €</td> <td>106.915,32 €</td> <td>796.006,16 €</td> <td>2.056.934,40 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>756.763,61 €</td> <td>249.729,31 €</td> <td>144.120,00 €</td> <td>3.400,00 €</td> <td>106.915,32 €</td> <td>796.006,16 €</td> <td>2.056.934,40 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,00 €</td> </tr> <tr> <td>362.520,09 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>0,00 €</td> <td>362.520,09 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,00 €</td> </tr> <tr> <td>62.520,09 €</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>62.520,09 €</td> </tr> <tr> <td>300.000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>300.000,00 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.119.283,70 €</td> <td>249.729,31 €</td> <td>144.120,00 €</td> <td>3.400,00 €</td> <td>106.915,32 €</td> <td>796.006,16 €</td> <td>2.419.454,49 €</td> </tr> </tbody> </table>	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL	756.763,61 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.056.934,40 €							€															756.763,61 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.056.934,40 €														0,00 €							0,00 €	362.520,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	362.520,09 €							0,00 €	62.520,09 €						62.520,09 €	300.000						300.000,00 €															1.119.283,70 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.419.454,49 €
Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL																																																																																																											
756.763,61 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.056.934,40 €																																																																																																											
						€																																																																																																											
756.763,61 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.056.934,40 €																																																																																																											
						0,00 €																																																																																																											
						0,00 €																																																																																																											
362.520,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	362.520,09 €																																																																																																											
						0,00 €																																																																																																											
62.520,09 €						62.520,09 €																																																																																																											
300.000						300.000,00 €																																																																																																											
1.119.283,70 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.419.454,49 €																																																																																																											
Deudas																																																																																																																	
Obligaciones y otros valores negociables																																																																																																																	
Deudas con entidades de crédito																																																																																																																	
Acreedores por arrendamiento financiero																																																																																																																	
Derivados																																																																																																																	
Otros pasivos financieros																																																																																																																	
Deudas con empresas de grupo y asociadas																																																																																																																	
Acreedores comerciales no corrientes																																																																																																																	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar																																																																																																																	
Proveedores																																																																																																																	
Proveedores, empresas del grupo y asociadas																																																																																																																	
Acreedores varios																																																																																																																	
Personal																																																																																																																	
Anticipos de clientes																																																																																																																	
Deudas con característicos especiales																																																																																																																	
TOTAL																																																																																																																	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la sociedad no posee participaciones en empresas encuadrados en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Tanto al 31 de diciembre de 2014 como del 2013 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 cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la sociedad no dispone de líneas de descuento.

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

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

1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2015. La Sociedad manifiesta que continuará aplicando los mismos criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.

2) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.

3) Exposición a otros riesgos de mercado: Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector del arrendamiento de locales de negocio y oficinas que prevemos persistirá durante unos años, aunque debido a los contratos actualmente en vigor que tiene suscritos la sociedad no se verá afectada la liquidez de la misma. Excepto en los edificios de C/Montera, 10-12 y C/Mallorca, 245 que se están vaciando para realizar dos proyectos hoteleros, lo que supondrá una menor liquidez para la Sociedad hasta que se finalicen dichos proyectos.

El tipo medio de los instrumentos financieros de la sociedad durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

	2014	2013
Activos financieros:	tipo del 1,66%	tipo del 2,14%
Pasivos financieros:	tipo del 0,00%	tipo del 1,38%

9.6) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera de deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa que la forma de pago genérica de la empresa es al contado y que el saldo pendiente de pago a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2014 no supera el plazo legal de pago de 60 días.

La Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	1.985.453,58 €	100%	2.717.430,10 €	100%
Resto	0,00 €	0%	0,00 €	0%
PMPE (días) de pagos	0,00 días		0,00 días	
Aplazamientos que la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00 €		0,00 €	

9.7) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

	Saldo inicio ejercicio 2014	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 2014	Saldo al cierre ejercicio 2014
Capital suscrito	2.088.000,00 €		-874.440,00 €		1.213.560,00 €
Prima emisión	1.025.042,93 €				1.025.042,93 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	8.421.504,53 €	3.239.400,65 €	-105.283,77 €		11.555.621,41 €
Rdos.negativos ejercicios anter.					
Dividendos	0,00 €			-950.040,00 €	-950.040,00 €
Perd.y ganancias	3.239.400,65 €	-3.239.400,65 €		5.457.162,21 €	5.457.162,21 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	16.216.377,16 €	0,00 €	-979.723,77 €	4.507.122,21 €	19.743.775,60 €

La sociedad ha acordado una reducción de capital en el ejercicio:

En la Junta General Ordinaria celebrada el 8 de abril de 2014, se acordó una reducción de capital por un importe de 874.440,00.-€, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 72,87.- € por participación, realizándolo en un único pago el día 10 de abril de 2014.

En virtud de dicho acuerdo el capital social ha quedado en 1.213.560,00.-€, formado por 12.000 participaciones sociales de valor nominal 101,13.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre sociedades. En fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad presentó escrito ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración tributaria de Madrid, con el fin de manifestar su decisión de optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009. Conforme a dicha ley el tipo de gravamen para el Impuesto de Sociedades pasa a ser del 0%. Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen, se integraran de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen 30%. 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% sobre los primeros 300.000 € de la base imponible y el resto al 30%. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversión y creación de empleo.

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

	2014			2013		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Result. contable del ejercicio			5.457.162,21 €			3.239.400,65 €
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-3.910.836,72 €	-3.910.836,72 €			
Result. contable del ejercicio Ajustado			1.546.325,49 €			3.239.400,65 €
Impuesto sobre Sociedades	639.026,38 €		639.026,38 €	1.376.297,96 €		1.376.297,96 €
Diferencias permanentes	1.958,24 €	- €	1.958,24 €	25.713,55 €	- €	25.713,55 €
Diferencias temporales:						
• Con origen en el ejercicio	321.504,93 €	-87.459,71 €	234.045,22 €	327.240,00 €	- €	327.240,00 €
• Con origen en ejerc. anteriores	18.879,95 €		18.879,95 €	18.879,95 €		18.879,95 €
Compensación B.I. neg. ejerc. ant.			- €			- €
Base imponible (Rdo. fiscal)			2.440.235,28 €			4.987.532,11 €

La Sociedad ha procedido a la venta del inmueble sito en la C/ Navalperal, nº1 de Madrid, el cual ha generado un beneficio de 2.185.351,87, aplicándose a dicha operación el gravamen que la Sociedad venía aplicando antes de entrar en vigor el régimen de SOCIMI, es decir, 25% sobre los primeros 300.000 € de la base imponible y el resto al 30%.

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 30%.

La Sociedad se ha acogido al incentivo fiscal de libertad de amortización para la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio de Magallanes, 3 (inversión inmobiliaria afecta a la actividad económica). Dicha inversión, por importe de 7.175.209,47 €, se acoge a los siguientes períodos de amortización y, por tanto, de reversión del ajuste fiscal al tipo general de gravamen del 30%:

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

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

ACTIVO:	- Gtos. amort. plusv. fusión no deducible	-52.749,30.-€
PASIVO:	- Plusvalía venta inmueble imputable 2014	18.879,95.-€
	- Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	286.794,52.-€

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2014 y 2013 han sido los siguientes:

Ejercicio 2014	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	198.388,58	0,00	15.824,79	182.563,79
Pasivos Impto. Diferido	2.382.857,61	0,00	91.702,35	2.291.155,26

Ejercicio 2013	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	186.376,58	12.012,00	0,00	198.388,58
Pasivos Impto. Diferido	2.473.640,63	0,00	90.783,02	2.382.857,61

Al 31 de diciembre de 2014 Y 2013, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas (en euros) tiene el siguiente desglose:

<u>Deudores:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
HP IVA Soportado (criterio de caja)	524,73 €	
Activos por impuesto Diferido	182.563,79 €	198.388,58 €

Total Administraciones Públicas Deudoras	183.088,52 €	198.388,58 €
---	---------------------	---------------------

<u>Acreedores:</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos por impuestos diferidos	2.291.155,26 €	2.382.857,61 €
Hacienda Pública Acreedora I.V.A.	99.106,29 €	117.412,70 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.P.F.	27.584,69 €	26.607,94 €
Hacienda Pública Acreedora I.S.	36.203,62 €	554.412,72 €
Hacienda Pública Acreedora Otros		10.984,03 €
Organismo Acreedores de la Seg.Social	9.398,77 €	8.283,02 €

Total Administraciones Públicas Acreedoras	2.463.448,63 €	3.100.558,02 €
---	-----------------------	-----------------------

Al 31 de diciembre de 2014 se encuentran abiertas a inspección tributaria todas las liquidaciones de impuestos presentadas durante los cuatro últimos ejercicios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido comprobadas por la Administración Tributaria competente o haber transcurrido el plazo de prescripción legal. Debido a las diversas interpretaciones que pueden aplicarse en la normativa fiscal para las operaciones de la sociedad y a los resultados que podrían derivarse de una comprobación inspectora, existen pasivos fiscales de carácter contingente que no pueden ser objeto de cuantificación objetiva. No obstante, se estima que en caso de que el mencionado pasivo contingente se hiciera efectivo, el mismo no afectaría significativamente a la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

11.- INGRESOS Y GASTOS

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

Durante el ejercicio 2014 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 2014 la sociedad no tenía provisiones reconocidas en el Balance, por lo que no existen a dicha fecha pasivos contingentes que puedan afectar al patrimonio de la sociedad y a los resultados obtenidos en el ejercicio 2014.

Tampoco tenía, a dicha fecha, comprometida ninguna garantía con terceros.

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

M13

NIF

B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

a) Detalle de Pérdidas y Ganancias	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014
1. Consumo de mercaderías	35.389,44 €	16.185,08 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	35.389,44 €	16.185,08 €
Nacionales	35.389,44 €	16.185,08 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.109,01 €	1.508,42 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	1.109,01 €	1.508,42 €
Nacionales	1.109,01 €	1.508,42 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales	84.537,59 €	92.851,55 €
a) Seguridad social a cargo de la empresa	83.432,86 €	92.577,08 €
b) Aportaciones planes de pensiones		
c) Otras cargas sociales	1.104,73 €	274,47 €
4. Venta de bienes y prestación de servicio producidos por permuta de bienes no monetarios o servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados		-1.897,22 €
6. Gastos asociados a una reestructuración		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

Espacio destinado para las firmas de los administradores

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

14.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2014 la sociedad, salvo lo comentado en el párrafo siguiente, no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

La Sociedad ha aprobado con fecha 23 de enero de 2014, un Bono Especial de Permanencia al Gerente, por importe de 300.000 €, para asegurar su continuidad por un periodo mínimo de 5 años. Durante el ejercicio 2014 se ha contabilizado lo devengado por un importe de 56.547,95 €. Siendo la fecha de abono acordada el 21 de enero de 2019. Así mismo, el Gerente se obliga a jubilarse como máximo, al cumplir los 68 años.

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio 2014 la sociedad no ha realizado ninguna transacción con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

16.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La sociedad no ha percibido Subvenciones, ni de capital ni de explotación, en el ejercicio 2014.

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

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

Con fecha 27 de marzo de 2014 la Sociedad ha realizado la venta del inmueble sito en C/ Navalperal nº1 de Madrid, mediante escritura ante el Notario D. Francisco Consegal García con número de protocolo 578, por un importe de 3.000.000,00 € sobre el cual había formalizado el 4 de diciembre de 2013 un contrato de promesa de compraventa, realizando en aquel momento la reclasificación de dicho bien como activo no corriente mantenido para la venta por un importe de 351.133,15 €.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El Consejo de Administración de fecha 6 de febrero de 2015 aprobó por unanimidad la propuesta de reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio 2014 entre los señores Socios de una cantidad de 2.500.000,00 € a razón de 208,333 euros por participación en que se divide el Capital Social, siendo la fecha de pago el día 9 de febrero de 2015.

Con fecha 27 de febrero de 2015 se ha firmado un contrato de arrendamiento del local comercial izquierdo sito en la C/ Montera, 10-12, por el cual la Sociedad percibirá 666.000,00 € durante los próximos tres años.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2014 la sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en relación a los contratos de arrendamiento que tiene firmados con empresas en la que algunos miembros del Consejo de Administración tienen porcentajes de participación. Así como, con el personal de administración que realiza funciones para dichas empresas. A su vez, con el personal clave de alta dirección de la sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

En el ejercicio 2013 la sociedad tenía reconocido en balance un crédito a su favor de 41.000 €, de los cuales 17.000 € corresponden a Alqadir 21, S.L., y los 24.000 € restantes a Galafre 21, S.L. El cuál ha sido cancelado en el ejercicio 2014.

Durante el año 2014 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyo, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 358.416,00 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio 2014.

Durante el año 2013 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó en concepto de sueldos y salarios con la cantidad de 357.343,92 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2014 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.

Al cierre del ejercicio 2014 los miembros del Consejo de Administración de Inversiones Doalca, S.L., según se define en la Ley 31/2014 que modifica el texto refundido de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, han comunicado a la Secretaría del Consejo y al resto de miembros del mismo, que conocen y comprenden lo previsto en los artículos 227, 228.e y 229 de la mencionada ley y que, en consecuencia, de acuerdo con lo anterior han manifestado que durante el ejercicio 2014 y hasta la fecha, se ven afectados en situación de conflicto de interés directa o indirectamente por lo que respecta al artículo 229 apartados a) y f). No existiendo en ninguno de ellos ni en sus personas vinculadas otros conflictos de intereses, directo o indirecto, con la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, las participaciones accionariales y/o desempeño de cargos y/o funciones en otras sociedades, con actividades análogas a las de Inversiones Doalca, S.L., por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son las siguientes:

*** D^a DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERO	255.890	63,82

*** D^a CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS,S.A.	PRESIDENTA	500	1,09

*** D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADOR	39.359	38,30
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADOR	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADOR	---	---

*** D^a ISABEL GOMEZ-ACEBO DUQUE DE ESTRADA**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADORA	23.212	22,59
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADORA	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADORA	---	---

*** D^a PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERA	32.521	8,11

*** D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A		2.372	16,67

*** D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS,S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

*** D^a MARIA DOLORES BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	SECRETARIA/ CONSEJERA	32.521	8,11

*** D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS,S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

20.- OTRA INFORMACION

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2014, expresado por categorías se adjunta en modelo M.24.

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas se recoge en el modelo M24.

En fecha 4 de diciembre de 2014 se ha celebrado con la empresa Room Mate, S.L. un contrato de arrendamiento para uso de hotel del edificio sito en la Calle Mallorca 245, Inversiones Doalca S.L. participa en esta proyecto en un 89,43 %, el hotel tendrá una categoría de 3 estrellas, el plazo previsto de la ejecución es de 30 meses, la inversión a realizar en el activo se estima en 3.845.000,00 €, el número estimado de habitaciones es de 56 con una renta prevista acumulada para los tres primeros años de contrato en vigor de 1.500.000,00 €.

En fecha 22 de diciembre de 2014 se ha celebrado con la empresa Sidorme Hotels, S.A. un contrato para uso hotelero de parte del edificio sito en la Calle Montera 10-12 de Madrid, el hotel tendrá una categoría de 3 estrellas, el plazo previsto de la ejecución es de 30 meses, la inversión a realizar en el activo se estima en 3.800.000,00 €, el número estimado de habitaciones es de 68 con una renta prevista acumulada para los tres primeros años de contrato en vigor de 1.186.000,00 €.

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 se recoge en el modelo adjunto M.25.

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

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

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

Durante el ejercicio la Sociedad está realizando las acciones necesarias para cumplir en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIs.

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

La sociedad dispone a 31 de diciembre de 2014 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 12.998.050,46 €

MEMORIA NORMAL																																																																			
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA																																																																			
M.24																																																																			
Apartado 24: Otra información																																																																			
NIF 882195058																																																																			
Denominación social INVERSIONES DOALCA, S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores																																																																		
a) Número medio de personas empleadas en el curso de ejercicio por categorías																																																																			
Directores generales y presidentes ejecutivos Resto de directores y gerentes Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina Comerciales, vendedores y similares Resto de personal cualificado Ocupaciones elementales	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Ejercicio 2013</th> <th>Ejercicio 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">3,00</td><td style="text-align: center;">3,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,80</td><td style="text-align: center;">0,80</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">4,00</td><td style="text-align: center;">4,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5,37</td><td style="text-align: center;">4,62</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">13,17</td><td style="text-align: center;">12,42</td></tr> </tbody> </table>	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	3,00	3,00	0,80	0,80	0,00	0,00	4,00	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,37	4,62	13,17	12,42																																																
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014																																																																		
3,00	3,00																																																																		
0,80	0,80																																																																		
0,00	0,00																																																																		
4,00	4,00																																																																		
0,00	0,00																																																																		
0,00	0,00																																																																		
5,37	4,62																																																																		
13,17	12,42																																																																		
Total empleo medio																																																																			
b) Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexos																																																																			
Consejeros Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros) Resto de directores y gerentes Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina Comerciales, vendedores y similares Resto de personal cualificado Ocupaciones elementales	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Total</th> <th colspan="2">Hombres</th> <th colspan="2">Mujeres</th> </tr> <tr> <th>Ejercicio 2013</th> <th>Ejercicio 2014</th> <th>Ejercicio 2013</th> <th>Ejercicio 2014</th> <th>Ejercicio 2013</th> <th>Ejercicio 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">3,00</td><td style="text-align: center;">3,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">3,00</td><td style="text-align: center;">3,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,80</td><td style="text-align: center;">0,80</td><td style="text-align: center;">0,80</td><td style="text-align: center;">0,80</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">4,00</td><td style="text-align: center;">4,00</td><td style="text-align: center;">3,00</td><td style="text-align: center;">3,00</td><td style="text-align: center;">1,00</td><td style="text-align: center;">1,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5,37</td><td style="text-align: center;">4,00</td><td style="text-align: center;">4,12</td><td style="text-align: center;">4,00</td><td style="text-align: center;">1,25</td><td style="text-align: center;">0,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">13,17</td><td style="text-align: center;">11,80</td><td style="text-align: center;">7,92</td><td style="text-align: center;">7,80</td><td style="text-align: center;">5,25</td><td style="text-align: center;">4,00</td></tr> </tbody> </table>	Total		Hombres		Mujeres		Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,00	4,00	3,00	3,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,37	4,00	4,12	4,00	1,25	0,00	13,17	11,80	7,92	7,80	5,25	4,00
Total		Hombres		Mujeres																																																															
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014																																																														
3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00																																																														
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																														
0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00																																																														
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																														
4,00	4,00	3,00	3,00	1,00	1,00																																																														
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																														
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																														
5,37	4,00	4,12	4,00	1,25	0,00																																																														
13,17	11,80	7,92	7,80	5,25	4,00																																																														
Total personal al término del ejercicio																																																																			
c) Honorarios del auditor en el ejercicio																																																																			
Honorarios cargados por auditoría de cuentas Honorarios cargados por otros servicios de verificación Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal Otros honorarios por servicios prestados	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Ejercicio 2013</th> <th>Ejercicio 2014</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">7.500,00 €</td> <td style="text-align: center;">7.500,00 €</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Ejercicio 2013	Ejercicio 2014	7.500,00 €	7.500,00 €																																																														
Ejercicio 2013	Ejercicio 2014																																																																		
7.500,00 €	7.500,00 €																																																																		

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

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 25 "Información segmentada"

M.25

NIF	B82195058	Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.
a) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividades			
		2013	2014
Denominación de la actividad	Código CNAE	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
1. ARRENDAMIENTOS URBANOS	6820	8.585.541,91 €	7.804.588,41 €
2. EXPLOTACION FINCA RUSTICA		0,00 €	0,00 €
3. RESTANTES ACTIVIDADES		12.177,35 €	13.147,41 €
TOTAL		8.597.719,26 €	7.817.735,82 €
		2013	2014
b) Cifra de negocios por mercados geográficos:		Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
Descripción del Mercado geográfico			
Nacional, total:			
1. Cataluña		420.700,70 €	381.137,34 €
2. Madrid		8.164.841,21 €	7.423.451,07 €
TOTAL		8.585.541,91 €	7.804.588,41 €
Resto Unión Europea, total:			
Resto del mundo, total:			
Espacio destinado para las firmas de los administradores			

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

La sociedad no dispone a 31 de diciembre de 2014 de reservas de este tipo.

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

En fecha 19 de septiembre de 2014 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2014, por importe de 950.040,00 € el cual se abonó el 1 de octubre de 2014 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 6 de febrero de 2015 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2014, por importe de 2.500.000,00 € el cual se abonó el 9 de febrero de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La sociedad no ha realizado en el ejercicio 2014 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/ Magallanes, 1. Local en Planta baja y 1ª Planta completa. Fecha de adquisición 31 de diciembre de 1998.

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

Barcelona

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

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

Toledo

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

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

La sociedad no dispone a 31 de diciembre de 2014 de reservas de este tipo.

ESTAS CUENTAS HAN SIDO FORMULADAS POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 13 DE MARZO DE 2015.

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

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

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑÓN
En calidad de Vicepresidente

D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA
En calidad de Consejera

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

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

D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejero

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Presidenta

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejero

INVERSIONES DOALCA, S.L.

N.I.F. B82195058

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2014**1.- Situación global del sector de alquileres.**

Durante el año 2014 se ha confirmado el cambio de tendencia de la economía que se empezó a observar, en el segundo semestre del año 2013. La economía española ha mostrado en 2014 un comportamiento positivo durante los cuatro trimestres del año, experimentando un crecimiento del PIB del 1,4%. El consumo privado y la inversión empresarial fueron los componentes de la demanda que registraron mayor crecimiento durante el ejercicio. Las previsiones para el año 2015 son positivas, estimando los analistas un crecimiento del 2%. Las mejoras del empleo, las condiciones de financiación a las empresas y también en el impacto de la reforma fiscal que ha entrado en vigor el presente año 2015, hacen prever un comportamiento positivo en la contratación de espacios de oficinas a futuro.

La contratación de espacios de oficinas en los mercados de Madrid y Barcelona, supuso, en el año 2014, un comportamiento positivo, con un crecimiento en Madrid del 9,4% y un notable crecimiento en Barcelona del 47%. Los precios de alquiler confirman una tendencia al alza con ligeros crecimientos de las rentas en las zonas del Distrito de Negocios y, aunque sigue habiendo ajustes en las zonas periféricas, cada vez son más moderados.

La tasa de disponibilidad sigue bajando en ambos mercados como consecuencia del buen comportamiento de la demanda y de la escasez de nueva oferta.

La inversión inmobiliaria se ha situado en el año 2014 en el entorno de los 2.500 MM€, (Madrid y Barcelona), es el volumen de inversión más elevado de los 10 últimos años y supone triplicar el volumen de inversión del año 2013. En Madrid el volumen de inversión ha alcanzado los 1.650 MM€ frente a los 530 MM€ registrados en 2013.

2.- El mercado de Oficinas en Madrid y Barcelona.**Alquiler oficinas en Madrid.**

El stock de oficinas en Madrid alcanza los 12.730.000.- m². Durante 2014 la actividad promotora ha sido escasa incorporándose únicamente 40.600 m², lo que supone un incremento del 0,32%.

En la contratación bruta de espacios de oficinas el comportamiento de la demanda ha sido positivo, incremento del 9,4%, de 395.000 m² a 430.000 m². Este incremento también se ha producido en el número de operaciones pasando de 390 en 2013 a 510 en 2014. En el segundo semestre se han contratado 220.000 m², un 20% más sobre el segundo semestre del año 2013.

La tasa de desocupación ha descendido al 12,9%, (14,1% en 2013). La disponibilidad en el Distrito de Negocios, asciende al 7%.

También se confirma la tendencia en la evolución de los precios de alquiler con incrementos de las rentas medias en el Distrito de Negocios, en el entorno del 4% en el último año, situándose en los 24,3 €/m²/mes. En la periferia, aunque sigue habiendo un ligero ajuste en los precios en variación anual, en el segundo semestre los datos son más positivos que en el primer semestre.

Alquiler – oficinas en Barcelona.

El stock de oficinas en Barcelona ha disminuido hasta los 5.900.000 m² a fecha 1 de enero de 2015. El 59% del stock se concentra en la zona centro de la ciudad. Durante el 2014 han salido del mercado 47.100 m² debido al cambio de uso de los inmuebles, principalmente a hotelero.

En 2015 no está previsto que se incorporen nuevo edificios al mercado. Para el ejercicio 2016 está previsto que se incorporen al mercado unos 42.000 m² de oficinas, de los cuales la mayor parte ya tiene usuario.

Durante 2014 la contratación bruta ha aumentado un 47% respecto al 2013, situándose en los 290.000 m², primer semestre 119.000 m² y segundo semestre 170.000 m². En la zona descentralizada se han contratado 124.000 m² (42,8%).

La tasa de desocupación se ha situado a finales de 2014 en un 13,7%, 805.000m², en el Distrito de Negocios baja hasta un 7,7%.

Como consecuencia de todo lo anterior las rentas han mejorado sensiblemente en todas las zonas de la ciudad, excepto en la zona OUT (fuera de la ciudad), Las rentas medias en el Distrito de Negocios suben hasta los 15,6 €/m²/mes, suponiendo un incremento del 7,9% con respecto al segundo semestre de 2013.

3- La actividad de la Sociedad.

En el ejercicio 2014, el resultado, antes de impuestos, ha supuesto 6,1 MM€, lo que resulta un incremento del 32,1% con respecto al pasado ejercicio 2013. En dicho resultado se incluye el beneficio por la venta del activo sito en C/ Navalperal, 1, por importe de 2,2 MM€. En el ejercicio 2014 la facturación ha disminuido respecto al ejercicio 2013, en un 8,7%, este descenso es debido, principalmente a la marcha de Banif del edificio de Castellana 53. El resultado después de impuestos ha supuesto 5,5 MM€, + 68,5% respecto al ejercicio 2013. En este incremento del resultado incide la venta del activo, comentada anteriormente, la decisión de la Sociedad de acogerse al régimen de SOCIMIs y el ajuste solicitado por los auditores correspondientes a los contratos de alquiler que llevan carencia.

Al final del ejercicio 2014, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 14,16%, aumentando un 6,98% respecto del año 2013. Sin tener en cuenta la desocupación generada por los proyectos hoteleros, que la Sociedad está realizando en Madrid y Barcelona, la desocupación del ejercicio 2014 es del 5,94%.

Con fecha 27 de marzo de 2014 la Sociedad ha realizado la venta del inmueble sito en C/ Navalperal nº1 de Madrid, sobre el cual se había realizado un contrato de promesa de compraventa en el mes de diciembre del año 2013.

En relación con los terrenos que la Sociedad tiene en Huerta del Rey, Toledo, El Tribunal Supremo procedió a la anulación del P.O.M. (Plan de Ordenación Municipal), el propio Ayuntamiento ha recurrido al Tribunal Constitucional, pero en opinión de los expertos la Sentencia es firme aunque por el recurso mencionado no es ejecutable.

No se han producido gastos de I+D.

No se han realizado operaciones con acciones propias ni se mantiene autocartera.

No existen hechos posteriores al cierre distintos de los indicados en la memoria.

4.- Evolución futura.

La facturación estimada para el ejercicio 2015 es de una rebaja del 5,6%, debido principalmente al desalojo de los edificios para los proyectos hoteleros.

El resultado de la actividad se estima en una disminución del 14,8%, motivado por el del vaciado de los edificios de C/ Mallorca, 245 y C/ Montera, 10-12, así como por los mayores costes de asesores generados por la condición de SOCIMI. El resultado después de impuestos se estima que disminuirá en un 37,2%, principalmente por la venta del activo realizada en el ejercicio 2014.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 13 DE MARZO DE 2015.

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑÓN

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑÓN

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑÓN

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

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

INVERSIONES DOALCA, S.L.

INFORME DE LOS ADMINISTRADORES ACERCA DE LA LIQUIDEZ Y CUANTIA SUFICIENTE PARA LA DISTRIBUCION DE UNA CANTIDAD A CUENTA DE DIVIDENDOS

A los efectos de una posible distribución entre los Socios de la Sociedad de cantidades a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2014 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 30 de Junio 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:

- 1.039.603,55.-€. en Tesorería.
- 2.909.958,00.-€. en Otros Activos Financieros.

2) El patrimonio neto es el siguiente:

- 24.102.212,65.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
- 5.947.552,80.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
- 18.154.659,85.-€. en Patrimonio Neto

3) Los Fondos Propios son los siguientes:

- 1.213.560,00.- €. en Capital Social
- 1.025.042,93.- €. en Prima de Emisión
- 13.100.415,72.- €. en Reservas
- 2.815.641,20.- €. en Resultado después de Impuestos del ejercicio 2014 hasta la fecha 30 de Junio de 2014.

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

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

MB

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

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

- 2.815.641,20.- €. Resultado obtenido hasta la fecha 30 de Junio de 2014
- 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores
- 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias
- 2.815.641,20.- €. Cantidad máxima a distribuir.

e) La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 950.040,00.-€.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

- 18.154.659,85.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 950.040,00.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 17.204.619,85.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 30 de Junio de 2014 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 950.040,00.-€, y su pago se propone que sea el 25 de septiembre a razón de 79,17.-€ por participación.

**ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 16 DE SEPTIEMBRE DE 2014.**

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dolores F. de Araz

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Carmen F. de Araz

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

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

D ALEJANDRO JAIME FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ ACEBO

D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

ANEXO III Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2013

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2013
junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2013 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2013:

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012

Memoria del ejercicio 2013

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013

INVERSIONES DOALCA, S.L.


Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Socios de la Sociedad Inversiones Doalca, S.L.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de **Inversiones Doalca, S.L.**, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, 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 anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **Inversiones Doalca, S.L.** al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Auditores, S.L.


Carmen Ruiz Álvarez
Socia- Auditora de Cuentas

Madrid, 24 de marzo de 2014



Miembro ejerciente:
BDO AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 01/14/05429
COPIA GRATUITA

.....
Informe sujeto a la tasa establecida en el
artículo 44 del texto refundido de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio
.....

INVERSIONES DOALCA, S.L.

**CUENTAS ANUALES
EJERCICIO 2013**

CONSEJO DE ADMINISTRACION

21-03-2014

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: Forma jurídica: SA: SL:

Otras:

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio: Provincia:

Código postal: Teléfono:

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01040"/>	<input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/>	<input type="text"/>

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL ASALARIADO

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

	EJERCICIO 2013 (2)		EJERCICIO 2012 (3)	
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="13,05"/>	<input type="text" value="12,84"/>	
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0,12"/>	<input type="text" value="0,10"/>	

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

<input type="text" value="04010"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
------------------------------------	----------------------	----------------------

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

	EJERCICIO 2.013 (2)				EJERCICIO 2.012 (3)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="7,80"/>	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text" value="5,25"/>	<input type="text" value="7,59"/>	<input type="text" value="5,25"/>		
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="0,12"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="0,10"/>			

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2.013 (2)				EJERCICIO 2.012 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.013"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2.012"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.013"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="2.012"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text" value="73"/>						
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="text" value="01903"/>							

UNIDADES

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

Euros:

Miles de euros:

Millones de euros:

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00001

B1.1

NIF:	B82195058	<p><i>Hacienda - Dolores F. de Burgos</i> <i>B. Calles F. de Burgos</i> <i>guillem</i></p> <p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>	UNIDAD (1):	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.		Euros:	09001 <input checked="" type="checkbox"/>
			Miles:	09002 <input type="checkbox"/>
			Millones:	09003 <input type="checkbox"/>

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (2)	EJERCICIO 2012 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	19.340.864,01	20.009.863,51
I. Inmovilizado intangible	11100	74,01	234,73
1. Desarrollo	11110		
2. Concesiones	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130		
4. Fondo de comercio	11140		
5. Aplicaciones informáticas	11150	74,01	234,73
6. Investigación	11160		
7. Otro inmovilizado intangible	11170		
II. Inmovilizado material	11200	507.381,42	585.629,11
1. Terrenos y construcciones	11210	102.658,85	107.760,12
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220	404.722,57	477.868,99
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230		
III. Inversiones inmobiliarias	11300	17.540.418,33	18.120.937,40
1. Terrenos	11310	2.383.282,99	2.530.827,10
2. Construcciones	11320	15.157.135,34	15.590.110,30
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
1. Instrumentos de patrimonio	11410		
2. Créditos a empresas	11420		
3. Valores representativos de deuda	11430		
4. Derivados	11440		
5. Otros activos financieros	11450		
6. Otras inversiones	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	1.094.601,67	1.116.685,69
1. Instrumentos de patrimonio	11510		
2. Créditos a terceros	11520		
3. Valores representativos de deuda	11530		
4. Derivados	11540		
5. Otros activos financieros	11550	1.094.601,67	1.116.685,69
6. Otras inversiones	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600	198.388,58	186.376,58
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700		

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00002

B1.2

NIF:	B82195058	<p>Hac3 = <u>Dolra F. de Arca</u></p> <p><u>9 de febrero</u></p> <p><u>Felipe</u></p> <p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INVERSIONES DOALCA, S.L.		

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	2.536.413,08	845.229,23
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100	351.133,15	
II. Existencias	12200		
1. Comerciales	12210		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220		
3. Productos en curso	12230		
a) De ciclo largo de producción	12231		
b) De ciclo corto de producción	12232		
4. Productos terminados	12240		
a) De ciclo largo de producción	12241		
b) De ciclo corto de producción	12242		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250		
6. Anticipos a proveedores	12260		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	410.678,79	267.774,20
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310	288.517,20	250.961,46
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312	288.517,20	250.961,46
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320		
3. Deudores varios	12330	122.161,59	11.943,83
4. Personal	12340		
5. Activos por impuesto corriente	12350		4.868,91
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360		
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
1. Instrumentos de patrimonio	12410		
2. Créditos a empresas	12420		
3. Valores representativos de deuda	12430		
4. Derivados	12440		
5. Otros activos financieros	12450		
6. Otras inversiones	12460		

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

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00003

B1.3

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES
DOALCA, S.L.

Har 3 = Juan F. de Dios
1.º 9.º
1.º 9.º
1.º 9.º
1.º 9.º

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	546.431,59	
1. Instrumentos de patrimonio	12510		
2. Créditos a empresas	12520	41.000,00	
3. Valores representativos de deuda	12530		
4. Derivados	12540		
5. Otros activos financieros	12550	505.431,59	
6. Otras inversiones	12560		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600	103.099,25	58.936,78
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	1.125.070,30	518.518,25
1. Tesorería	12710	1.125.070,30	518.518,25
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720		
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	21.877.277,09	20.855.092,74

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

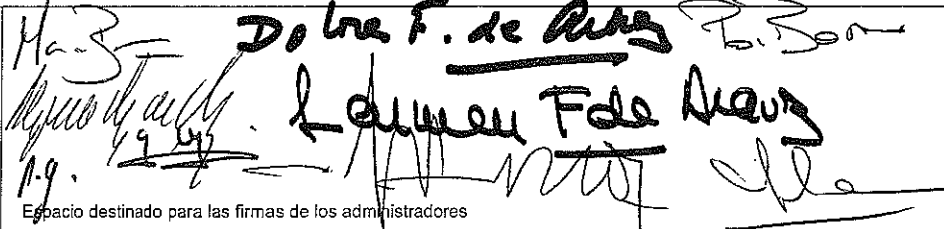
BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00004

B2.1

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.



Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 ⁽¹⁾	EJERCICIO 2012 ⁽²⁾
A) PATRIMONIO NETO	20000		16.216.377,16	15.979.687,58
A-1) Fondos propios	21000		16.216.377,16	15.979.687,58
I. Capital	21100		2.088.000,00	5.088.000,00
1. Capital escriturado	21110		2.088.000,00	5.088.000,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		1.025.042,93	1.025.042,93
III. Reservas	21300		9.863.933,58	6.804.827,41
1. Legal y estatutarias	21310		1.442.429,05	1.442.429,05
2. Otras reservas	21320		8.421.504,53	5.362.398,36
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		3.239.400,65	3.061.817,24
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		3.683.028,40	3.687.037,69
I. Provisiones a largo plazo	31100			
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140			

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00005

B2.2

NIF:	B82195058	Han 3 = Dolra F. de Auz P. 30m 1. y. y <u>Laura F. de Auz</u> Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INVERSIONES		
DOALCA, S.L.		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
II. Deudas a largo plazo	31200		1.300.170,79	1.213.397,06
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220			
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250		1.300.170,79	1.213.397,06
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		2.382.857,61	2.473.640,63
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.977.871,53	1.188.367,47
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		756.763,61	503.736,13
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320			
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350		756.763,61	503.736,13
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		1.080.220,50	496.286,84
1. Proveedores	32510			50,00
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512			50,00
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			
3. Acreedores varios	32530		62.520,09	66.312,24
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540			
5. Pasivos por impuesto corriente	32550		554.412,72	263.289,83
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560		163.287,69	166.634,77
7. Anticipos de clientes	32570		300.000,00	
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600		140.887,42	188.344,50
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		21.877.277,09	20.855.092,74

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00006

P1.1

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Mano 3 = Don F. de Arce
no. 1 Amador F. de Arce
Mano de Arce
 Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1.	Importe neto de la cifra de negocios	40100	8.597.719,26	8.510.924,56
a)	Ventas	40110	8.585.541,91	8.497.656,98
b)	Prestaciones de servicios	40120	12.177,35	13.267,58
2.	Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		
3.	Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4.	Aprovisionamientos	40400	-294.864,81	-285.688,92
a)	Consumo de mercaderías	40410	-35.389,44	-26.597,89
b)	Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420	-1.109,01	-1.620,52
c)	Trabajos realizados por otras empresas	40430	-258.366,36	-257.470,51
d)	Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440		
5.	Otros ingresos de explotación	40500		
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		
b)	Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520		
6.	Gastos de personal	40600	-903.808,69	-1.123.319,81
a)	Sueldos, salarios y asimilados	40610	-819.271,10	-1.040.889,45
b)	Cargas sociales	40620	-84.537,59	-82.430,36
c)	Provisiones	40630		
7.	Otros gastos de explotación	40700	-2.249.604,35	-2.153.259,48
a)	Servicios exteriores	40710	-1.411.939,36	-1.404.281,37
b)	Tributos	40720	-806.297,33	-723.624,58
c)	Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730	-2.943,04	-228,91
d)	Otros gastos de gestión corriente	40740	-28.424,62	-25.124,62
8.	Amortización del inmovilizado	40800	-628.553,00	-652.271,95
9.	Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		
10.	Excesos de provisiones	41000		
11.	Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100	77.314,00	
a)	Deterioro y pérdidas	41110		
b)	Resultados por enajenaciones y otras	41120	77.314,00	
12.	Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		
13.	Otros resultados	41300		34.064,04
A.1)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100	4.598.202,41	4.330.448,04

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00007

P1.2

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES
DOALCA, S.L.

Mon3 - Dolores F. de Arago
Laura Elena Fdo Arago
94

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
14. Ingresos financieros	41400	17.496,20	3.005,56
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410		
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411		
a 2) En terceros	41412		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420	17.496,20	3.005,56
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421		
b 2) De terceros	41422	17.496,20	3.005,56
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
15. Gastos financieros	41500		-3.100,99
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510		
b) Por deudas con terceros	41520		-3.100,99
c) Por actualización de provisiones	41530		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		
a) Cartera de negociación y otros	41610		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620		
17. Diferencias de cambio	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		
a) Deterioros y pérdidas	41810		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		
c) Resto de ingresos y gastos	42130		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200	17.496,20	-95,43
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300	4.615.698,61	4.330.353,01
20. Impuestos sobre beneficios	41900	-1.376.297,96	-1.268.535,77
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400	3.239.400,65	3.061.817,24
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500	3.239.400,65	3.061.817,24

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

PN1

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio 00008

NIF:	B82195058	<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;"><i>Mano 3 - Dolores F. de Arce</i></p> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;"><i>Laura F. de Arce</i></p> <p style="font-size: 1.2em; margin: 0;"><i>19. 9. 24</i></p>
DENOMINACIÓN SOCIAL:		<p style="font-size: 1.2em; margin: 0;"><i>J. B. Bano</i></p>
INVERSIONES		
DOALCA, S.L.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 ⁽¹⁾	EJERCICIO 2012 ⁽²⁾
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		3.239.400,65	3.061.817,24
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011			
2. Otros ingresos/gastos	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		3.239.400,65	3.061.817,24

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00009 PN2.1
 B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.

Administradores: Mano 2 - Juan F. de Arca Mano 1 - Juan F. de Arca

14. Juan F. de Arca

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	7.212.120,00		1.025.042,93
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	7.212.120,00		1.025.042,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.124.120,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.124.120,00		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	5.088.000,00		1.025.042,93
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	5.088.000,00		1.025.042,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.000.000,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.000.000,00		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	2.088.000,00		1.025.042,93

CONTINUA EN LA PÁGINA PN22

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00010 PN.2
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	
INVERSIONES DOALCA, S.L.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	6.131.664,63		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	6.131.664,63		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	673.162,78		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	6.804.827,41		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	6.804.827,41		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.711,07		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.711,07		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	3.061.817,24		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	9.863.933,58		

VIENE DE LA PÁGINA PN.2.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PN.2.3

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

00011

PN2.3

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B82195058	<i>Hon. D. F. de Quez</i>	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.	<i>Raimon F de Quez</i>	
		Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511		2.972.242,78	-1.349.040,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514		2.972.242,78	-1.349.040,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		3.061.817,24	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-2.299.080,00	1.349.040,00
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520		-2.299.080,00	1.349.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-673.162,78	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511		3.061.817,24	0,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514		3.061.817,24	0,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		3.239.400,65	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-3.061.817,24	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525		3.239.400,65	0,00

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00012 PN2.4
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058	<p><i>Horacio - Dolores F. de Arce</i></p> <p>Patrimonio de Arce</p> <p><i>Patrimonio de Arce</i></p> <p><i>Patrimonio de Arce</i></p> <p><small>Espacio destinado para las firmas de los administradores</small></p>
DENOMINACIÓN SOCIAL:	
INVERSIONES DOALCA, S.L.	

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.5

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00013 PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.

Manz = Dolores F. de Aras
F. Armas F. de Armas
14. 24
 Espacio destinado para las firmas de los administradores

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	15.992.030,34
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	15.992.030,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	3.061.817,24
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.074.160,00
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.124.120,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	-950.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	15.979.687,58
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	15.979.687,58
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	3.239.400,65
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.002.711,07
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.002.711,07
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	16.216.377,16

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

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

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

NIF: B82195058
DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES DOALGA S.L.

Dolores F. de Guas
Mano R. P. Sosa
Espacio destinado para las firmas de los administradores

Ramón Eduardo
Ramón

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (1)	511	7.212.120,00	1.025.042,93	6.131.664,63				2.972.242,78	-1.349.040,00				15.992.030,34
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2011 (1) y anteriores	512												
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (1) y anteriores	513												
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	514	7.212.120,00	1.025.042,93	6.131.664,63				2.972.242,78	-1.349.040,00				15.992.030,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515							3.061.817,24					3.061.817,24
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.124.120,00						-2.299.080,00	1.349.040,00				-3.074.160,00
1. Aumentos de capital	517												
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.124.120,00											-2.124.120,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519												
4. (-) Distribución de dividendos	520							-2.299.080,00	1.349.040,00				-950.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521												
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522												
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523												
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			673.162,78				-673.162,78					
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (2)	511	5.088.000,00	1.025.042,93	6.804.827,41				3.061.817,24	0,00				15.979.687,58
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2012 (2)	512												
II. Ajustes por errores del ejercicio 2012 (2)	513												
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2013 (3)	514	5.088.000,00	1.025.042,93	6.804.827,41				3.061.817,24	0,00				15.979.687,58
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515							3.239.400,65					3.239.400,65
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.000.000,00											-3.002.711,07
1. Aumentos de capital	517			-2.711,07									
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.000.000,00		-2.711,07									-3.002.711,07
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519												
4. (-) Distribución de dividendos	520												
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521												
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522												
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523												
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			3.061.817,24				-3.061.817,24					
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (3)	525	2.088.000,00	1.025.042,93	9.863.933,58				3.239.400,65	0,00				16.216.377,16

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

00015 F1.1

NIF:	B82195058	<p><i>Plan B - Dolores F. de Arce</i></p> <p><i>2013 Som 9</i></p> <p><i>La Unión F. de Arce</i></p> <p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INVERSIONES		
DOALCA, S.L.		

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	4.615.698,61	4.330.353,01
2. Ajustes del resultado	61200	536.685,84	652.596,29
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201	628.553,00	652.271,95
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202	2.943,04	228,91
c) Variación de provisiones (+/-)	61203		
d) Imputación de subvenciones (-)	61204		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205	-77.314,00	
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206		
g) Ingresos financieros (-)	61207	-17.496,20	-3.005,56
h) Gastos financieros (+)	61208		3.100,99
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210		
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	61211		
3. Cambios en el capital corriente	61300	-1.568.653,05	-233.767,23
a) Existencias (+/-)	61301		
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	-65.590,59	73.388,02
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303	-590.594,06	-24.755,26
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	547.223,49	283.335,50
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305	-67.372,64	27.430,90
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306	-1.392.319,25	-593.166,39
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400	-245.793,63	-95,43
a) Pagos de intereses (-)	61401		-3.100,99
b) Cobros de dividendos (+)	61402		
c) Cobros de intereses (+)	61403	17.496,20	3.005,56
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404	-263.289,83	
e) Otros pagos (cobros) (-/+).	61405		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500	3.337.937,77	4.749.086,64

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

NIF:	B82195058	<p><i>Honoré</i> <i>Dobres F. de Azevedo</i></p> <p><i>Paulina de Azevedo</i></p> <p><i>Manuel de Azevedo</i></p> <p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INVERSIONES		
DOALCA, S.L.		

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2012 (2)
--	---------------------	--------------------	--------------------

C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100	-2.732.711,07	-1.644.120,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102	-2.732.711,07	-1.644.120,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200		-1.127.471,04
a) Emisión	63201		
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		
4. Deudas con características especiales (+)	63205		
5. Otras deudas (+)	63206		
b) Devolución y amortización de	63207		-1.127.471,04
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209		-1.127.471,04
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		
4. Deudas con características especiales (-)	63211		
5. Otras deudas (-)	63212		
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300		-950.040,00
a) Dividendos (-)	63301		-950.040,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	-2.732.711,07	-3.721.631,04
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	606.552,05	499.980,39
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	518.518,25	18.537,86
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	1.125.070,30	518.518,25

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

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

00018

IM

SOCIEDAD INVERSIONES DOALCA, S.L.		NIF B82195058
DOMICILIO SOCIAL C/ SAN BERNARDO, 123		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2013

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



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



Dolores F. de Arago

[Firma]

[Firma]

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

Laura F. de Arago

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 2013

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad INVERSIONES DOALCA, S.L., fue constituida el 31 de Diciembre de 1.998 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.

INVERSIONES DOALCA, S.L. tiene como objeto social las actividades relacionadas con el giro o tráfico mobiliario e inmobiliario, así como la explotación de fincas rústicas. En cumplimiento de dicho objeto social las actividades que desarrolla la Sociedad son fundamentalmente la adquisición, explotación y arriendo de fincas urbanas y rústicas.

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

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El ejercicio contable al que se refiere las Cuentas Anuales Normalizadas, empieza el 1 de Enero y termina el 31 de Diciembre 2013.

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2013, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social, de acuerdo con el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital.

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

b) Principios contables no obligatorios aplicados

00021

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

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

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

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad, que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligada aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

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

En la preparación del balance de situación 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 del presente balance de situación intermedio.

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 el balance de situación.

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

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

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

d) Comparación de la información

En conformidad con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, la Sociedad está obligada a mostrar junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra las del ejercicio anterior.

e) Agrupación de partidas

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2013 no se han realizado correcciones de errores ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados es que el beneficio obtenido en el ejercicio de 3.239.400,65- € sea destinado a Reservas Voluntarias 3.239.400,65 €.

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

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Base del reparto	3.239.400,65 €	3.061.817,24 €
Remanente		
Reservas Voluntarias		
Otra Reservas de Libre Disposición		
Total	3.239.400,65 €	3.061.817,24 €
Aplicación		
A Reserva Legal		
A Reservas Especiales		
A Reservas Voluntarias	3.239.400,65 €	3.061.817,24 €
A Dividendos		
A Compensación de pérdidas de ejerc. anteriores		
Total	3.239.400,65 €	3.061.817,24 €

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en las cuentas anuales del ejercicio 2013 han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de los mismos son los que se describen a continuación:

4.1) Inmovilizado Intangible

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

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

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

- a.- Patentes, licencias, marcas y similares, que corresponden principalmente a los gastos incurridos en relación con el registro de diversas marcas comerciales y acuerdos de licencia y asistencia técnica, se registran por su coste de adquisición, amortizándose linealmente en un periodo de 5 años.
- b.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 33% anual.

4.2) Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª y 3ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 de Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

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

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

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a 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 1777/2004 de 30 de julio.

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

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

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

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

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

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

4.3) Inversiones Inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª, 3ª y 4ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 de Instituto de

Contabilidad y Auditoria 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 1777/2004 de 30 de julio.

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entiendo éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinara sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles

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

La obligación legal de información establecida en 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 gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

4.5) Activos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

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

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

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

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

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

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

No obstante, para aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

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

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

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

a.3.- Activos financieros mantenidos para negociar:

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

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

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

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

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

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

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de activos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

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

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

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

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

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

a.6.- Activos financieros disponibles para la venta:

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

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

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

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

B.- Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

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

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

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

C.- Deterioro de activos financieros

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

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

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

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

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

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

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

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

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

D.- Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

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

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

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

E.- Fianzas entregadas

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

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

4.6) Pasivos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

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

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

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar; para el resto de pasivos financieros dichos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance de situación se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como no corrientes.

a.1.- Débitos y partidas a pagar

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

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

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

a.2.- Pasivos financieros mantenidos para negociar

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

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

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

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

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

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

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

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

B.- Baja de pasivos financieros

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

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo

de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

C.- Fianzas recibidas

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

4.7) Impuesto sobre Sociedades

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 2013, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

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

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

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

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

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

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

momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

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

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

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

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

4.8) Ingresos y Gastos

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

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, se incluyen en la valoración cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de venta 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.

En el caso de realizarse permutas de bienes o servicios por operaciones de tráfico, de similar naturaleza y valor, no se reconoce ningún ingreso.

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

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

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

4.9) Provisiones y contingencias

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

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

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

4.10) Medio ambiente

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

duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe de Inmovilizado material.

4.11) Gastos de personal

Durante el ejercicio 2013 la sociedad ha registrado en gastos de personal todas las retribuciones satisfechas al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y demás gastos de carácter social. La valoración de las mismas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 31 de diciembre de 2013 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. El balance de situación al 31 de diciembre de 2013 adjunto no incluye provisión alguna por dicho concepto.

4.12) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b1) La Sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
 - b4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

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

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

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

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) *Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa al impuesto sobre beneficios.*
- b) *Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.*
- c) *Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.*

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad tiene clasificado como activo no corriente mantenido para la venta, aquellos bienes que están sujetos a un contrato de promesa de compraventa.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Al 31 de diciembre de 2013 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 2013 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

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

M5.1

NIF 882195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

b) Estado de movimientos de las inmovilizaciones inmatriciales (continuación)	Aplic.informaticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+ Traspaso a/de otras partidas			
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012	487,00 €	0,00 €	487,00 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+ Traspaso a/de otras partidas			
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	487,00 €	0,00 €	487,00 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	344,44 €		344,44 €
(+) Dotación y aumentos	161,56 €		161,56 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-253,73 €		-253,73 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012	252,27 €	0,00 €	252,27 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	252,27 €		252,27 €
(+) Dotación y aumentos (4)	160,72 €		160,72 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	412,99 €	0,00 €	412,99 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012			
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013			

b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados

33%

0%

c) Vida útil

3 años

MEMORIA NORMAL
 MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 6: "Inmovilizado Material"

M6.1

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales

	Terrenos y construcciones	Instalaciones tec.y otra inmovilizado material	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	260.746,37 €	1.391.599,94 €		1.652.346,31 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Resto Entradas		27.980,57 €		27.980,57 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (2)	260.746,37 €	1.419.580,51 €	0,00 €	1.680.326,88 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013 (1)	260.746,37 €	1.419.580,51 €	0,00 €	1.680.326,88 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Resto Entradas		13.200,57 €		13.200,57 €
(-) Salidas, bajas y reducciones		-126.003,51 €		-126.003,51 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas		-64.990,60 €		-64.990,60 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013 (1)	260.746,37 €	1.241.786,97 €	0,00 €	1.502.533,34 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	147.857,06 €	842.404,95 €		990.262,01 €
(+) Dotación del ejercicio	5.129,19 €	99.306,57 €		104.435,76 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (2)	152.986,25 €	941.711,52 €	0,00 €	1.094.697,77 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	152.986,25 €	941.711,52 €	0,00 €	1.094.697,77 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	72.594,57 €		77.695,84 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias		-177.241,69 €		-177.241,69 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	158.087,52 €	837.064,40 €	0,00 €	995.151,92 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012				
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013				

b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados

Terrenos	0%
Construcciones	2%
Maquinaria	8%
Mobiliario	10%
Instalaciones técnicas	12%
Equipos procesos de información	25%

c) Vida útil

50/12/10/8/4 años

d) Otra información

Bienes inmuebles:

2012

2013

Valor de la construcción

255.063,95 €

255.063,95 €

Valor del terreno

5.682,42 €

5.682,42 €

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso en los ejercicios 2013 y 2012 eran los siguientes:

<u>BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS</u>		2013
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.660,00 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €

<u>BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS</u>		2012
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	INSTALACION TELEVISION H.R	720,81 €
	ARMARIO IGNIFUGO	3.860,96 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	8.500,00 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.118,80 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	10.750,73 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	617,33 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	40.827,78 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	1.442,40 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	INSTALACIONES Pº CASTELLANA, 53	2.175,41 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	7.523,31 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	1.461,21 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	2.412,87 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
MOBILIARIO		
	MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	573,97 €
	MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	100,67 €
	MOBILIARIO PRINCIPE DE VERGARA	300,99 €
	MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	220,00 €
	MOBILIARIO H.R.	551,72 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	IMPRESORA LA SEJET 2300	998,00 €
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	SERVIDOR ESPEJO	2.223,00 €
	HP COMPAQ BUSINESS	1.666,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO COPIA DE SEGURIDAD LAICE	1.682,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €

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

Al 31 de diciembre de 2013 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.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 1777/2004 de 30 de julio. Así, los coeficientes aplicados son:

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

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

Al 31 de diciembre de 2013 la sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2013 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	27.088	27.088	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	1.488	1.488	
BARCELONA	ALQUILADOS	2.776	2.776	0
	NO ALQUIL.	822	822	0
TOTAL	ALQUILADOS	29.864	29.864	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.310	2.310	
TOTAL INMUEBLES		32.174	32.174	

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2012 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	26.506	26.506	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.227	2.227	
BARCELONA	ALQUILADOS	3.016	3.016	0
	NO ALQUIL.	582	582	0
TOTAL	ALQUILADOS	29.522	29.522	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.809	2.809	
TOTAL INMUEBLES		32.331	32.331	

MEMORIA NORMAL
 MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 7: "Inversiones inmobiliarias"

M7.1

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

Mano *Jolna F. de Arago* *Roberto*
Mano *Jolna F. de Arago* *Roberto*
Mano *Jolna F. de Arago* *Roberto*

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias

	Terrenos y	Construcciones	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012 (2)	2.530.827,10 €	21.332.815,55 €	54.064,33 €	23.917.706,98 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras			135.754,30 €	135.754,30 €
(+) Resto Entradas		218.196,90 €		218.196,90 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas		160.371,62 €	-160.371,62 €	0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (2)	2.530.827,10 €	21.711.384,07 €	29.447,01 €	24.271.658,18 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2013 (1)	2.530.827,10 €	21.711.384,07 €	29.447,01 €	24.271.658,18 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras			231.538,18 €	231.538,18 €
(+) Resto Entradas		76.019,92 €		76.019,92 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas		260.985,19 €	-260.985,19 €	0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013 (1)	2.383.282,99 €	21.717.477,00 €	0,00 €	24.100.759,99 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012(2)	0,00 €	5.602.792,42 €		5.602.792,42 €
(+) Dotación del ejercicio		547.928,36 €		547.928,36 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (21)	0,00 €	6.150.720,78 €	0,00 €	6.150.720,78 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	0,00 €	6.150.720,78 €	0,00 €	6.150.720,78 €
(+) Dotación del ejercicio		550.696,44 €		550.696,44 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013	0,00 €	6.560.341,66 €	0,00 €	6.560.341,66 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012				
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2013				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2013				

b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados

0% 2% 0%

c) Vida útil

50 años

d) Otra información

Ejercicio 2012

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
----------------------------------	-------------------------------------

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

8.497.656,98 €	
3.562.268,21 €	

Ejercicio 2013

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
----------------------------------	-------------------------------------

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

8.585.541,91 €	
3.448.277,85 €	

Bienes inmuebles:

2012 2013

Valor de la construcción	21.711.384,07 €	21.717.477,00 €
Valor del terreno	2.530.827,10 €	2.383.282,99 €

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias, así como los gastos para su explotación, habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

<u>DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
* RESIDENCIAL	0,00.-€	0,00.-€
* NO RESIDENCIAL	8.348.627,89.-€	8.310.889,83.-€
* OTROS	195.226,18.-€	149.574,20.-€
<u>TOTAL ALQUILERES</u>	<u>8.543.854,07.-€</u>	<u>8.460.464,03.-€</u>

<u>DESGLOSE OTROS INGRESOS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
* PRESTAC. SERVICIOS	12.177,35.-€	13.267,58.-€
* OTROS	0,00.-€	0,00.-€
<u>TOTAL OTROS INGRESOS</u>	<u>12.177,35.-€</u>	<u>13.267,58.-€</u>

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

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

Al 31 de diciembre de 2013 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. Excepto para aquellos que han sido debidamente reclasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad no presenta capital circulante negativo a 31 de diciembre de 2013.

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2013 se recoge en el modelo M8.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

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

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

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad es 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:

M9.1

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF 882195058
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.
Mano B - Dolores F. de Guzmán
Administradora
Socio designado para los fines de los administradores
Mano B - Dolores F. de Guzmán

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

	CLASES					
	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
Mantenidos para negociar						
Otros						
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento						
Préstamos y partidas a cobrar						
Activos disponibles para la venta:						
Valorados a valor razonable						
Valorados a coste						
Derivados de cobertura						
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.094.601,67 €	1.116.685,69 €	1.094.601,67 €

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

	CLASES					
	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Creditos, Derivados y Otros	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
Mantenidos para negociar						
Otros						
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento						
Préstamos y partidas a cobrar						
Activos disponibles para la venta:						
Valorados a valor razonable						
Valorados a coste						
Derivados de cobertura						
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	957.110,38 €	262.905,29 €	957.110,38 €

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

* FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO	2013	2012
No Residencial	1.094.601,67.-€	1.116.685,69.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

b) Pasivos financieros

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

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

* FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO	2013	2012
No Residencial	1.300.170,79.-€	1.213.397,06.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

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

La sociedad no tenía activos financieros o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a diciembre de 2013 como en 2012.

d) Activos y pasivos financieros a vencimiento

Los activos y pasivos financieros a vencimiento que tiene la Sociedad tanto al 31 de diciembre de 2013, como al 31 de diciembre de 2012, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios, se adjuntan en los modelo M 9.4 y M 9.5

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante los ejercicios 2013 y 2012 la sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero, ni ha transferido ningún activo financiero a terceros.

f) Activos cedidos y aceptado en garantía

La sociedad no mantenía al 31 de diciembre de 2013, ni al 31 de diciembre de 2012, activos cedidos o aceptados en garantía.

g) Correcciones por deterioro del valor

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 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:

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Hacia = Dolores F. de Arce
 P. Somera y
 Espacio destinado para las firmas de los administradores
 (Firmas manuscritas: Dolores F. de Arce, P. Somera, y otra)

c) Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con ent. de crédito		Oblig. y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Debitos y porfidas a pagar	0,00 €	0,00 €			1.213.397,06 €	1.300.170,79 €	1.213.397,06 €	1.300.170,79 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.213.397,06 €	1.300.170,79 €	1.213.397,06 €	1.300.170,79 €

d) Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con ent. de crédito		Oblig. y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Debitos y porfidas a pagar					570.098,37 €	1.119.283,70 €	570.098,37 €	1.119.283,70 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	570.098,37 €	1.119.283,70 €	570.098,37 €	1.119.283,70 €

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

M 9.4

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

María F. de Araya
Isabel Parafany
Espacio destinado para las firmas de los administradores

María F. de Araya
Isabel Parafany

g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2012 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Mas de cinco	0,00 €	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	243.789,74 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	615.072,23 €	1.116.685,69 €	
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	243.789,74 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	615.072,23 €	1.116.685,69 €	
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							
Anticipos a proveedores							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	262.905,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	262.905,29 €	
Clientes por ventas y prestación de servicios	250.961,46 €					250.961,46 €	
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	11.943,83 €					11.943,83 €	
Personal						0,00 €	
Accionistas por desembolsos no exigidos							
TOTAL	506.695,03 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	615.072,23 €	1.379.590,98 €	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058
 Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.
Harce
Don F. de Oros
Los Som
Paragonis
2 y
Zaluzon Foodways
Alto
Alto

Espacio destinado para las firmas de los administradores

h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2013 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	
Deudas	756.763,61 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.056.934,40 €
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito							
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivadas							
Otros pasivos financieros	756.763,61 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.056.934,40 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							
Acreedores comerciales no corrientes							0,00 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	362.520,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	362.520,09 €
Proveedores							0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00 €
Acreedores varios	62.520,09 €						62.520,09 €
Personal							
Anticipos de clientes	300.000						300.000,00 €
Deudas con características especiales							
TOTAL	1.119.283,70 €	249.729,31 €	144.120,00 €	3.400,00 €	106.915,32 €	796.006,16 €	2.419.454,49 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Handwritten: H. B. = D. M. F. de Ocas L. Almon F. de Ocas
Handwritten: R. B. San. Aguilera de Ocas - 9 de Agosto. M. M. J. de Ocas

Espacio destinado para las firmas de los administradores

h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2012 (1)

	Vencimientos en años					TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Mas de cinco	
Deudas	503.736,13 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	0,00 €	1.717.133,19 €
Obligaciones y otros valores negociables						
Deudas con entidades de crédito						
Acreedores por arrendamiento financiero						
Derivados						
Otros pasivos financieros	503.736,13 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	0,00 €	1.717.133,19 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas						0,00 €
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	66.362,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66.362,24 €
Proveedores	50,00 €					50,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas						
Acreedores varios	66.312,24 €					66.312,24 €
Personal						
Anticipos de clientes						
Deudas con características especiales						
TOTAL	570.098,37 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	0,00 €	1.783.495,43 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
- Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	0,00 €	17.496,20 €	3.100,99 €	3.005,56 €
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Activos financieros mantenidos para negociar.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Otros activos financieros a valor razonable	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Activos financieros disponibles para la venta.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la sociedad no posee participaciones en empresas encuadrados en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Tanto al 31 de diciembre de 2013 como del 2012 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.

A 31 de diciembre de 2013 la sociedad no dispone de líneas de descuento. La póliza de crédito que tenía concedida la sociedad, venció y se amortizó el 23 de septiembre de 2013.

A 31 de diciembre de 2012 la sociedad no dispone de líneas de descuento. La póliza de crédito que tenía concedida la sociedad a dicha fecha era la siguiente:

Crédito con BANCO SANTANDER

Condiciones firmadas el 23-09-08

Cuantía disponible del crédito: 6 MM€

Reducciones Intermedias del límite: El 23-09-11 se redujo el límite en 2 MM €
El 23-09-12 se redujo el límite en 2 MM €

Comisión de apertura: 0,5%

Tipo de interés actual: 1,408% (EURIBOR a 1 año mas 85pb)
(Euribor 19-12-12 0,558%)

Plazo: 5 años (hasta 23-09-2013)

Cuantía dispuesta a 31-12-12: 0,00.-€

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

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

1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2014. 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 tipos de interés: El endeudamiento está referenciado al Euribor, corresponde en su mayor parte a pólizas de crédito. En la medida que los ingresos por arrendamientos que tiene la sociedad se fueran ralentizando el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener algún efecto en los resultados operativos y la posición financiera de la sociedad, aunque se cree que no será significativo.

3) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.

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

El tipo medio de los instrumentos financieros de la sociedad durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

	2013	2012
Activos financieros:	tipo del 2,14%	tipo del 1,34%
Pasivos financieros:	tipo del 1,38%	tipo del 2,25%

9.6) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera de deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa que la forma de pago genérica de la empresa es al contado y que el saldo pendiente de pago a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2013 no supera el plazo legal de pago de 60 días (75 días en 2012).

La Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	2.717.430,10 €	100%	2.695.698,93€	100%
Resto	0,00 €	0%	0,00 €	0%
PMPE (días) de pagos	0,00 días		0,00 días	
Aplazamientos que la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00 €		0,00 €	

9.7) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

	Saldo inicio ejercicio 2013	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 2013	Saldo al cierre ejercicio 2013
Capital suscrito	5.088.000,00 €		-3.000.000,00 €		2.088.000,00 €
Prima emisión	1.025.042,93 €				1.025.042,93 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	5.362.398,36 €	3.061.817,24 €	-2.711,07 €		8.421.504,53 €
Rdos. negativos ejercicios anter.					
Dividendos					
Perd. y ganancias	3.061.817,24 €	-3.061.817,24 €		3.239.400,65 €	3.239.400,65 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	15.979.687,58 €	0,00 €	-3.002.711,07 €	3.239.400,65 €	16.216.377,16 €

La sociedad ha acordado dos reducciones de capital en el ejercicio:

La primera, en la Junta General Extraordinaria celebrada el 20 de marzo de 2013, se acordó una reducción de capital por un importe de 1.500.000.-€, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 125,00.- € por participación, realizándolo en dos pagos, el primero de 62,50€ por participación el día 21 de marzo de 2013 por un importe total de 750.000.-€ y el segundo por 62,50.-€ el 28 de mayo de 2013 por un importe de 750.000.-€.

La segunda, en la Junta General Extraordinaria celebrada el 27 de septiembre de 2013, se acordó una reducción de capital por un importe de 1.500.000.-€, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 125,00.- € por participación, realizándolo en dos pagos, el primero de 62,50€ por participación el día 1 de octubre de 2013 por un importe total de 750.000.-€ y el segundo por 62,50.-€ el 7 de enero de 2014 por un importe de 750.000.-€.

En virtud de dichos acuerdos el capital social ha quedado en 2.088.000.-€, formado por 12.000 participaciones sociales de valor nominal 174.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre sociedades. Los beneficios determinados conforme a la legislación fiscal vigente, están sujetos a un gravamen del 25% sobre los primeros 300.000 € de la base imponible y el resto al 30%. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversión y creación de empleo.

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

	2013			2012		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Result. contable del ejercicio			3.239.400,65 €			3.061.817,24 €
Impuesto sobre Sociedades	1.376.297,96 €		1.376.297,96 €	1.268.535,77 €		1.268.535,77 €
Diferencias permanentes	25.713,55 €	- €	25.713,55 €	18.477,60 €	- €	18.477,60 €
Diferencias temporales:						
• Con origen en el ejercicio	327.240,00 €		327.240 €	-2.301.438,65 €	- €	-2.301.438,65 €
• Con origen en ejerc. anteriores	18.879,95 €		18.879,95 €	18.879,95 €		18.879,95 €
Compensación B.I. neg. ejerc. ant.			- €			- €
Base imponible (Rdo. fiscal)			4.987.532,11 €			2.066.271,91 €

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).

La Sociedad se ha acogido al incentivo fiscal de libertad de amortización para la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio de Magallanes, 3 (inversión inmobiliaria afecta a la actividad económica). Dicha inversión, por importe de 7.175.209,47 €, se acoge a los siguientes períodos de amortización y, por tanto, de reversión del ajuste fiscal:

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

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

ACTIVO:	- Gtos. amort. plusv. fusión no deducible	40.445,48.-€
PASIVO:	- Plusvalía venta inmueble imputable 2013	18.879,95.-€
	- Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	286.794,52.-€

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido los siguientes:

Ejercicio 2013	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	186.376,58	12.012,00	0,00	198.388,58
Pasivos Impto. Diferido	2.473.640,63	00,00	90.783,02	2.382.857,61

Ejercicio 2012	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	174.536,55	11.840,03	0,00	186.376,58
Pasivos Impto. Diferido	1.793.603,11	680.037,52	0,00	2.473.640,63

Al 31 de diciembre de 2013 Y 2012, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas (en euros) tiene el siguiente desglose:

<u>Deudores:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
HP Deudora por Impuesto de Sociedades		4.868,91.-€
Activos por Impuesto Diferido	198.388,58.-€	186.376,58.-€
Total Administraciones Públicas Deudoras	198.388,58 €	191.245,49 €

<u>Acreedores:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos por impuestos diferidos	2.382.857,61.-€	2.473.640,63.-€
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	117.412,70.-€	132.898,45.-€
Hacienda Pública Acreedora I.R.P.F.	26.607,94.-€	25.868,93.-€
Hacienda Pública Acreedora I.S.	554.412,72.-€	263.289,83.-€
Hacienda Pública Acreedora Otros	10.984,03.-€	
Organismo Acreedores de la Seg. Social	8.283,02.-€	7.867,39.-€
Total Administraciones Públicas Acreedoras	3.100.558,02.-€	2.903.565,23.-€

Al 31 de diciembre de 2013 se encuentran abiertas a inspección tributaria todas las liquidaciones de impuestos presentadas durante los cuatro últimos ejercicios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido comprobadas por la Administración Tributaria competente o haber transcurrido el plazo de prescripción legal. Debido a las diversas interpretaciones que pueden aplicarse en la normativa fiscal para las operaciones de la sociedad y a los resultados que podrían derivarse de una comprobación inspectora, existen pasivos fiscales de carácter contingente que no pueden ser objeto de cuantificación objetiva. No obstante, se estima que en caso de que el mencionado pasivo contingente se hiciera efectivo, el mismo no afectaría significativamente a la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

11.- INGRESOS Y GASTOS

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en los modelos de respuesta normalizada M11.

Durante el ejercicio 2013 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 2013 la sociedad no tenía provisiones reconocidas en el Balance, por lo que no existen a dicha fecha pasivos contingentes que puedan afectar al patrimonio de la sociedad y a los resultados obtenidos en el ejercicio 2013.

Tampoco tenía, a dicha fecha, comprometida ninguna garantía con terceros.

En este apartado cabe hacer mención a las Liquidaciones del IBI de Toledo correspondientes a los ejercicios 2008 y 2009 por importes de 110.308,84.-€ y 126.852,60.-€ respectivamente que fueron pagados en su plazo y sobre los cuales existen unas reclamaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Toledo. En caso de que se pierda dicha reclamación, no se produciría ninguna contingencia que necesite una provisión dado que ya se pagó íntegramente en su momento.

También existen reclamaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Central cuyo objeto son los nuevos valores catastrales fijados para el suelo y construcciones de la "Finca Huerta del Rey" y la finca "Isla de los Pleitos" ambas en Toledo. Los valores catastrales recurridos no afectan al pago del impuesto y, si afectaran, no se produciría ninguna contingencia que necesite una provisión dado que ya se pagó íntegramente en su momento.

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad a la fecha de aprobación 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.

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 11: "Ingresos y gastos"

M11

NIF

B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

a) Detalle de Pérdidas y Ganancias (Continuación)	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
1. Consumo de mercaderías	26.597,89 €	35.389,44 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	26.597,89 €	35.389,44 €
Nacionales	26.597,89 €	35.389,44 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.620,52 €	1.109,01 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	1.620,52 €	1.109,01 €
Nacionales	1.620,52 €	1.109,01 €
Adquisiciones introcomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales	82.430,36 €	84.537,59 €
a) Seguridad social a cargo de la empresa	82.228,45 €	83.432,86 €
b) Aportaciones planes de pensiones		
c) Otras cargas sociales	201,91 €	1.104,73 €
4. Venta de bienes y prestación de servicio producidos por permuta de bienes no monetarios o servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	34.064,04 €	
6. Gastos asociados a una restructuración		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la restructuración		

Han: Dolores F. de Arce Administradora
Belén
Fernando de Arce
 Espacio destinado para las firmas de los administradores

14.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2013 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.

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio 2013 la sociedad no ha realizado ninguna transacción con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

16.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La sociedad no ha percibido Subvenciones, ni de capital ni de explotación, en el ejercicio 2013.

En la cifra de gastos de gestión corriente por importe de 28.424,62.-€, están incluidos unos donativos por importe de 6.190,42.-€ satisfechos por la Sociedad a Fundaciones acogidas a la Ley de Entidades sin Fines Lucrativos.

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

Con fecha 4 de diciembre de 2013 la sociedad ha formalizado un contrato de promesa de compraventa, correspondiente a los bienes sitos en C/ Miraflores nº2 de Madrid. Procediendo a realizar la reclasificación de dicho bien como activo no corriente mantenido para la venta por un importe de 351.133,15 €.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En relación a la reducción de capital acordada por la Junta General Extraordinaria el 27 de septiembre de 2013, se ha procedido a realizar el segundo pago el día 7 de enero de 2014, por un importe total de 750.000.-€, a razón de 62,50.-€ por participación. Con fecha 23 de enero de 2014 se elevó a público el citado acuerdo mediante escritura ante el Notario D. José María Madrideo Fernández con número de protocolo 100.

Los socios han presentado y liquidado el impuesto de transmisiones patrimoniales en fecha 11 de febrero de 2014. Dicha reducción de capital ha sido inscrita con fecha 19 de febrero de 2014 al Tomo 13.944, Folio 57, Sección 8ª, Hoja M-228424, Inscripción 38.

La Sociedad ha aprobado con fecha 27 de enero de 2014, un Bono Especial de Permanencia al Gerente, por importe de 300.000 €, para asegurar su continuidad por un periodo mínimo de 5 años. Siendo la fecha de abono acordada el 21 de enero de 2019. A sí mismo, el Gerente se obliga a jubilarse como máximo, al cumplir los 67 años.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

En el ejercicio 2013 la sociedad tienen reconocido en balance un crédito a su favor de 41.000 €, de los cuales 17.000 € corresponden a Alqadir 21, S.L. y los 24.000 € restantes a Galafre 21, S.L. Durante el ejercicio 2012 la sociedad no ha realizado ninguna operación con partes vinculadas, excepto con el personal clave de alta dirección de la sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

Durante el año 2013 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 357.343,92 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio 2013.

Durante el año 2012 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó en concepto de sueldos y salarios con la cantidad de 347.272,92 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio. Además se les retribuyó con un Bonus de 240.000 € por el incremento de resultados que la sociedad tuvo, la obtención de la licencia del edificio de Castellana 53 y otros trabajos que se realizaron para la sociedad, resultando una retribución total anual de 587.272,92 €.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2013 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.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, las participaciones accionariales y/o desempeño de cargos y/o funciones en otras sociedades, con actividades análogas a las de Inversiones Doalca, S.L., por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son las siguientes:

* D^a DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑÓN

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERO	255.890	63,82

* D^a CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑÓN

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	PRESIDENTA	500	1,09

* D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑÓN

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADOR	39.359	38,30
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADOR	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADOR	---	---

*** D^a ISABEL GOMEZ-ACEBO DUQUE DE ESTRADA**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADORA	23.212	22,59
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADORA	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADORA	---	---

*** D^a PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERA	32.521	8,11

*** D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	---	2.372	16,67

*** D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

*** D^a MARIA DOLORES BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	SECRETARIA/ CONSEJERA	32.521	8,11

*** D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

20.- OTRA INFORMACION

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2013, expresado por categorías se adjunta en modelo M.20.

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas se recoge en el modelo M20.

21.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias, por categorías de actividades, así como por mercados geográficos se recoge en el modelo adjunto M.21

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

M 20

Aparifado 20: Otra Información

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Don F. de las B. Sany y F. de las B. Sany
Espacio destinado para las firmas de los administradores
F. Sany

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

- Altos directivos
- Resto de personal directivo
- Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo
- Empleados de tipo administrativo
- Comerciales, vendedores y similares
- Resto de personal cualificado
- Trabajadores no cualificados

Total empleo medio

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Altos directivos	3,00	3,00
Resto de personal directivo	0,80	0,80
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00
Empleados de tipo administrativo	3,79	4,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00
Trabajadores no cualificados	5,35	5,37
Total empleo medio	12,94	13,17

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

- Consejeros
- Altos directivos no consejeros
- Resto de personal directivo
- Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo
- Empleados de tipo administrativo
- Comerciales, vendedores y similares
- Resto de personal cualificado
- Trabajadores no cualificados

Total personal al término del ejercicio

	Total		Hombres		Mujeres	
	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Consejeros	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00
Altos directivos no consejeros	0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00
Resto de personal directivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empleados de tipo administrativo	3,79	4,00	2,79	3,00	1,00	1,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajadores no cualificados	5,35	5,37	4,10	4,12	1,25	1,25
Total personal al término del ejercicio	12,94	13,17	7,69	7,92	5,25	5,25

c) Honorarios del auditor en el ejercicio

- Honorarios cargados por auditoría de cuentas
- Honorarios cargados por otros servicios de verificación
- Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal
- Otros honorarios por servicios prestados

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	7.500,00 €	7.500,00 €
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 21 "Información segmentada"

00065

M21

NIF **B82195058**

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

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

		2012	2013
Denominación de la actividad	Código CNAE	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
1. ARRENDAMIENTOS URBANOS	861	8.497.656,98 €	8.585.541,91 €
2. EXPLOTACION FINCA RUSTICA		0,00 €	0,00 €
3. RESTANTES ACTIVIDADES		13.267,58 €	12.177,35 €
TOTAL		8.510.924,56 €	8.597.719,26 €

		2012	2013
b) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas en el ejercicio		Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
1. Andalucía			
2. Aragón			
3. Asturias			
4. Balears			
5. Canarias			
6. Cantabria			
7. Castilla-León			
8. Castilla- La Mancha			
9. Cataluña		531.434,60 €	420.700,70 €
10. Extremadura			
11. Galicia			
12. Madrid		7.966.222,38 €	8.164.841,21 €
13. Murcia			
14. Navarra			
15. Valencia			
16. País Vasco			
17. La Rioja			
18. Ceuta y Melilla			
TOTAL		8.497.656,98 €	8.585.541,91 €

		2012	2013
c) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por países en el ejercicio		Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
Países de la UE (TOTAL)		0,00 €	0,00 €
Nacional total		8.497.656,98 €	8.585.541,91 €
Otros países (TOTAL)		0,00 €	0,00 €

Manos = Dolores F. de Araya ^{la Señora}
14 F. J. F. de los Rios ^{quiere a di}
 [Handwritten signatures and marks]

ESTAS CUENTAS HAN SIDO FORMULADAS POR LOS ADMINISTRADORES CON
FECHA 21 DE MARZO DE 2014.

Dolores F. de Araz

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
En calidad de Vicepresidenta

Carmen Fdez Araz

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
En calidad de Vicepresidenta

Alejandro Fernandez de Araz

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
En calidad de Presidente

Isabel Gomez-Acebo y Duque de Estrada

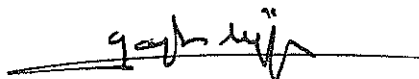
D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA
En calidad de Consejera

Pa Barroso

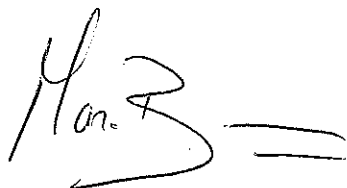
D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejera

Alejandro Jaime Fernandez de Araz y Gomez-Acebo

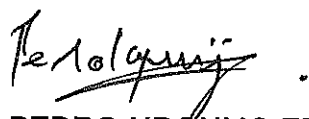
D. ALEJANDRO JAIME FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ -ACEBO
En calidad de Consejero



D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejero



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



D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejero

INVERSIONES DOALCA, S.L.N.I.F. B82195058INFORME DE GESTION EJERCICIO 20131.- Situación global del sector de alquileres.

El año 2013 la economía española ha seguido manteniendo una debilidad reflejada en el PIB que retrocede a una tasa interanual del 1,2%, no obstante, en el segundo semestre, del año, se ha producido un cambio de tendencia, llegando incluso a ser positiva la tasa trimestral.

Las previsiones para el 2014 son positivas, manteniendo un crecimiento cercano al 1%. Estas previsiones contemplan una mejora del consumo privado, a pesar de los niveles de desempleo y de la congelación salarial, y una cierta mejora en la inversión. No obstante, la economía mostrará dificultad para crear empleo y, por lo tanto, generar demanda de oficinas.

Las rentas están mostrando una cierta tendencia a la estabilidad, incluso con un ligero crecimiento en la zona del Distrito de Negocios después de 10 semestres consecutivos de caídas.

La contratación de espacios de oficinas ha sido diferente en los principales mercados, mientras que en Madrid ha crecido un 33%, en Barcelona ha descendido un 3%. Por su parte la tasa de disponibilidad ha continuado aumentando a pesar de la mejora en la contratación.

El mercado de inversión ha mostrado una mayor actividad sobre todo en la segunda mitad del año, creciendo el volumen de inversiones un 7%, respecto al 2012, situándose en 800 millones de euros. Esta mayor actividad viene dada por la mejora en las expectativas a nivel país, favorecida por la bajada de la prima de riesgo que se ha situado próxima a los 200 puntos, y por el valor €/m² que ha alcanzado mínimos históricos. Ante esta situación los fondos de inversión extranjeros se han mostrado muy activos ayudando al crecimiento de la actividad del mercado de inversión.

Las expectativas de rentabilidad de los inversores se han mantenido estables durante 2013, debido a la menor sensación de riesgo y los bajos precios. Siendo una rentabilidad razonable para la zona Prime en el mercado de oficinas del 5,75% al 6% y en el resto de la ciudad alcanzan el 7% o superiores.

2.- El mercado de oficinas en Madrid y Barcelona.Alquiler - oficinas en Madrid

El stock de oficinas en el 2013 ha incorporado 56.000 m², creciendo un 0,4% en el último año y situándose en 12,7 millones de metros cuadrados. La previsión de nuevos proyectos para el próximo año es de 71.000 m².

La contratación bruta ha crecido un 33%, alcanzándose los 395.000 m², gracias en gran parte a las operaciones de gran volumen como Vodafone o Iberia. La previsión para el 2014 es de una contratación de 425.000 m².

La tasa de disponibilidad alcanza el 14,1%, (en diciembre 2012 era un 13,2%), lo que supone que existen más de 1.792.000 m² disponibles. Para 2014 la disponibilidad se verá afectada tanto por los futuros cambios en las sedes de empresas como BBVA, así como por la ralentización del desalojo de edificios por parte de la Administración Pública.

Las rentas han sufrido un descenso medio de todas las zonas de un 4,9% interanual, no obstante como dato positivo se han producidos los primeros repuntes en las rentas en el Distrito de Negocios en el último semestre, y a su vez, en el resto de zonas el ajuste de precios es menor para este periodo. Para el año 2014 se espera que en la zona Prime-CDN se mantenga o incluso incremente los precios de alquiler, mientras en las zonas periféricas se espera continuar el ajuste en sus niveles de renta, si bien esta afectará en función de la ubicación y calidades de los inmuebles.

Alquiler - Oficinas en Barcelona

El stock de oficinas se sitúa en 5,9 millones de m², durante 2013 se han incorporado 59.000 m² de los cuales el 80% están disponibles. En el año 2014 se incorporarán al mercado 24.000 m² estando comprometidos 18.000 m².

La contratación bruta anual fue, en 2013, de 197.000 m², disminuyendo un 3% con respecto al 2012. Fruto de la mejor perspectiva económica se espera para el año 2014 una contratación bruta de 225.000 m².

La tasa de disponibilidad media en Barcelona se ha incrementado hasta máximos históricos alcanzando 15%, contando con una disponibilidad de 888.000 m². En el 2014 se espera un descenso debido a la escasa nueva oferta, mejora esperada de la contratación y al cambio a uso hotelero de algunos inmuebles.

Las rentas han descendido un 6% de media en los últimos 12 meses, no obstante, se aprecia como tienden a estabilizarse en las mejores zonas. De hecho en los últimos 6 meses la zona CDN ha aumentado un 0,3%. Para el año 2014 se estima un comportamiento parecido al último semestre del 2013, manteniendo o aumentando las rentas en las mejores zonas y terminándose de ajustar en las zonas periféricas.

3- La actividad de la Sociedad.

En el ejercicio 2013, el resultado, antes de impuestos, ha supuesto 4,6 MM€, lo que supone un incremento del 6,6% con respecto al pasado ejercicio 2012. En el ejercicio 2013 la facturación ha incrementado en 1,0%, por lo que el resultado obtenido se ha producido por la contención del gasto. El resultado después de impuestos ha supuesto 3,2 MM€ + 5,8% respecto al ejercicio 2012.

Al final del ejercicio 2013, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 7,2%, disminuyendo un 1,5% respecto del año 2012. La desocupación de los inmuebles en Madrid, a 31 de diciembre de 2013 es del 5,2%, como se ha mencionado anteriormente la media de desocupación del mercado en Madrid está en el 14,1%. En Barcelona la desocupación a 31 de diciembre 2013 era del 22,9% siendo la media del mercado un 15,1%.

Respecto al edificio de Avda. Miraflores se ha realizado un contrato de promesa de compraventa en el mes de diciembre debiéndose hacer efectiva la operación antes del 31 de marzo 2014.

En relación con los terrenos que la Sociedad tiene en Huerta del Rey, Toledo, dada la situación del mercado inmobiliario y las dificultades que este sector tiene en la financiación no se ha avanzado nada y no se ha presentado nada nuevo en el Ayuntamiento de Toledo.

No se han producido gastos de I+D.

No se han realizado operaciones con acciones propias ni se mantiene autocartera.

No existen hechos posteriores al cierre distintos de los indicados en la memoria.

4.- Evolución futura.

La facturación estimada para el ejercicio 2014 es de una rebaja del 11% y los resultados de la actividad entorno una disminución del 24% todo ello está motivado por la marcha del inquilino del edificio de Castellana 53, Banco de Santander (antes BANIF) y aunque se ha procedido al alquiler de dos de las tres plantas las rentas resultantes son inferiores y se han contemplado unos meses para la realización de la implantación del inquilino. El resultado después de impuestos se estima que disminuirá en un 30%.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 21 DE MARZO DE 2014.

Dolores F. de Arazo

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Carmen F. de Arazo

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Alejandro F. de Arazo

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Isabel G. Acebo

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

Pa Barroso

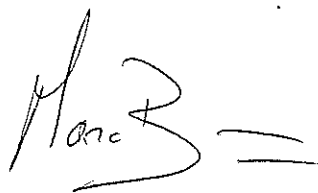
D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Alejandro J. de Arazo


D. ALEJANDRO JAIME FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ -ACEBO

D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Gonzalo Urquijo



D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ



D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

ANEXO IV Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2012



INVERSIONES DOALCA, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2012
junto con el Informe de Auditoría de
Cuentas Anuales

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2012 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2012:

Balances correspondientes al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011

Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011

Memoria del ejercicio 2011

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2012

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Informe de auditoría de cuentas anuales

A los Socios de la Sociedad Inversiones Doalca, S.L.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Inversiones Doalca, S.L., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, 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 anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inversiones Doalca, S.L. al 31 de diciembre de 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
3. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

BDO Auditores, S.L.



Carmen Ruiz Álvarez
Socia- Auditora de Cuentas

Madrid, 11 de marzo de 2013

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
BDO AUDITORES, S.L.

Año 2013 Nº 01/13/06122

COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

INVERSIONES DOALCA, S.L.

**CUENTAS ANUALES
EJERCICIO 2012**

**CONSEJO DE ADMINISTRACION
08-03-2013**

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: SL:
 NIF: Otras:

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio: Provincia:

Código postal: Teléfono:

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01040"/>	<input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/>	<input type="text"/>

ACTIVIDAD

Actividad principal: (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL ASALARIADO

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

	EJERCICIO 2012 (2)		EJERCICIO 2011 (3)	
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="12,84"/>	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="13,17"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0,1"/>	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text"/>

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

<input type="text" value="04010"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
------------------------------------	----------------------	----------------------

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

	EJERCICIO 2.012 (2)		EJERCICIO 2.011 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/> 7,59	<input type="text" value="04121"/> 5,25	<input type="text" value="04120"/> 7,92	<input type="text" value="04121"/> 5,25
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/> 0,1	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="04123"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2.012 (2)				EJERCICIO 2.011 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.012"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.011"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.012"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.011"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text" value="71"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="text" value="01903"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01903"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

UNIDADES

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

Euros:	<input type="text" value="09001"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miles de euros:	<input type="text" value="09002"/>	<input type="checkbox"/>
Millones de euros:	<input type="text" value="09003"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00001 B1.1


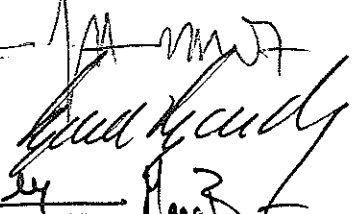
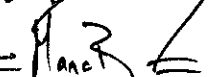
NIF: B82195058	<p>B.</p> <p><i>John F. de la...</i></p> <p><i>9.24 1.9</i></p> <p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>	UNIDAD (1): Euros: <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"><tr><td style="padding: 2px;">09001</td><td style="text-align: center; width: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09002</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="padding: 2px;">09003</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr></table> Miles: Millones:	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>							
09002	<input type="checkbox"/>							
09003	<input type="checkbox"/>							
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L. <i>Lalmeida de la...</i>								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	20.009.863,51	20.122.820,22
I. Inmovilizado intangible	11100		
1. Desarrollo	11110		
2. Concesiones	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130		
4. Fondo de comercio	11140		
5. Aplicaciones informáticas	11150	234,73	142,56
6. Investigación	11160		
7. Otro inmovilizado intangible	11170		
II. Inmovilizado material	11200	585.629,11	662.084,30
1. Terrenos y construcciones	11210	107.760,12	112.889,31
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220	477.868,99	549.194,99
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230		
III. Inversiones inmobiliarias	11300	18.120.937,40	18.314.914,56
1. Terrenos	11310	2.530.827,10	2.530.827,10
2. Construcciones	11320	15.590.110,30	15.784.087,46
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
1. Instrumentos de patrimonio	11410		
2. Créditos a empresas	11420		
3. Valores representativos de deuda	11430		
4. Derivados	11440		
5. Otros activos financieros	11450		
6. Otras inversiones	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	1.116.685,69	971.142,25
1. Instrumentos de patrimonio	11510		
2. Créditos a terceros	11520		
3. Valores representativos de deuda	11530		
4. Derivados	11540		
5. Otros activos financieros	11550	1.116.685,69	971.142,25
6. Otras inversiones	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600	186.376,58	174.536,55
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700		

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00002 B1.2

NIF:	B82195058	  
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA S.L. <i>La Nueva Fdo Negro</i>	
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	845.229,23	393.881,60
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
1. Comerciales	12210		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220		
3. Productos en curso	12230		
a) De ciclo largo de producción	12231		
b) De ciclo corto de producción	12232		
4. Productos terminados	12240		
a) De ciclo largo de producción	12241		
b) De ciclo corto de producción	12242		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250		
6. Anticipos a proveedores	12260		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	267.774,20	341.162,22
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310	250.961,46	295.956,90
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312	250.961,46	295.956,90
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320		
3. Deudores varios	12330	11.943,83	35.636,41
4. Personal	12340		4.700,00
5. Activos por impuesto corriente	12350	4.868,91	4.868,91
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360		
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
1. Instrumentos de patrimonio	12410		
2. Créditos a empresas	12420		
3. Valores representativos de deuda	12430		
4. Derivados	12440		
5. Otros activos financieros	12450		
6. Otras inversiones	12460		

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

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES DOALCA
S.L. *Laurel For Days*


Di. Luis F. de Ocas
9/11/11
M. B.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		
1. Instrumentos de patrimonio	12510		
2. Créditos a empresas	12520		
3. Valores representativos de deuda	12530		
4. Derivados	12540		
5. Otros activos financieros	12550		
6. Otras inversiones	12560		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600	58.936,78	34.181,52
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	518.518,25	18.537,86
1. Tesorería	12710	518.518,25	18.537,86
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720		
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	20.855.092,74	20.516.701,82

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

NIF:	B82195058	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L. <i>Lalmeida y Fdo. Rivas</i>	

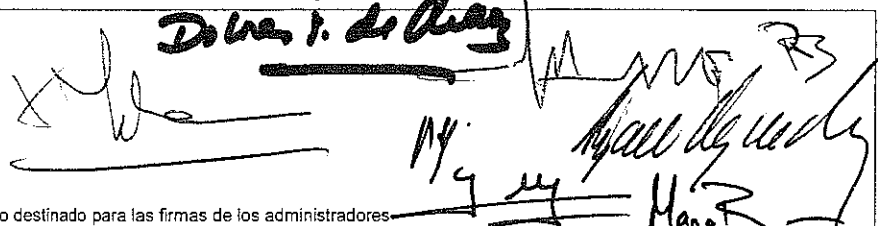
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012	EJERCICIO 2011
		(1)	(2)
A) PATRIMONIO NETO	20000	15.979.687,58	15.992.030,34
A-1) Fondos propios	21000	15.979.687,58	15.992.030,34
I. Capital	21100	5.088.000,00	7.212.120,00
1. Capital escriturado	21110	5.088.000,00	7.212.120,00
2. (Capital no exigido)	21120		
II. Prima de emisión	21200	1.025.042,93	1.025.042,93
III. Reservas	21300	6.804.827,41	6.131.664,63
1. Legal y estatutarias	21310	1.442.429,05	1.442.429,05
2. Otras reservas	21320	5.362.398,36	4.689.235,58
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400		
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		
1. Remanente	21510		
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520		
VI. Otras aportaciones de socios	21600		
VII. Resultado del ejercicio	21700	3.061.817,24	2.972.242,48
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800		-1.349.040,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900		
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000		
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100		
II. Operaciones de cobertura	22200		
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300		
IV. Diferencia de conversión	22400		
V. Otros	22500		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000		
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000	3.687.037,69	4.127.299,32
I. Provisiones a largo plazo	31100		
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110		
2. Actuaciones medioambientales	31120		
3. Provisiones por reestructuración	31130		
4. Otras provisiones	31140		

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

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00005 B2.2

NIF:	B82195058	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA S.L.	

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 ⁽¹⁾	EJERCICIO 2011 ⁽²⁾
II. Deudas a largo plazo	31200		1.213.397,06	2.333.696,21
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220			1.127.471,04
3. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
4. Derivados	31240			
5. Otros pasivos financieros	31250		1.213.397,06	1.206.225,17
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400		2.473.640,63	1.793.603,11
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			
C) PASIVO CORRIENTE	32000		1.188.367,47	397.372,16
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		503.736,13	21.469,74
1. Obligaciones y otros valores negociables	32310			
2. Deudas con entidades de crédito	32320			1.072,71
3. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
4. Derivados	32340			
5. Otros pasivos financieros	32350		503.736,13	20.397,03
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		496.286,84	212.951,34
1. Proveedores	32510		50,00	
a) Proveedores a largo plazo	32511			
b) Proveedores a corto plazo	32512		50,00	
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520			
3. Acreedores varios	32530		66.312,24	75.472,20
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540			
5. Pasivos por impuesto corriente	32550		263.289,83	
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560		166.634,77	137.479,14
7. Anticipos de clientes	32570			
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600		188.344,50	162.951,08
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		20.855.092,74	20.516.701,82

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00006

P1.1

NIF: **B82195058**

DENOMINACIÓN SOCIAL:
Don F. de Aza

Espacio destinado para las firmas de los administradores

Don F. de Aza
M. J. B.
M. S.

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	8.510.924,56	8.507.871,79
a) Ventas	40110	8.497.656,98	8.496.634,01
b) Prestaciones de servicios	40120	13.267,58	11.237,78
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400	-285.688,92	-270.674,84
a) Consumo de mercaderías	40410	-26.597,89	-24.841,50
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420	-1.620,52	-2.276,72
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430	-257.470,51	-243.556,62
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440		
5. Otros ingresos de explotación	40500		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520		
6. Gastos de personal	40600	-1.123.319,81	-910.773,26
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610	-1.040.889,45	-826.011,69
b) Cargas sociales	40620	-82.430,36	-84.761,57
c) Provisiones	40630		
7. Otros gastos de explotación	40700	-2.153.259,48	-2.465.645,30
a) Servicios exteriores	40710	-1.404.281,37	-1.788.945,93
b) Tributos	40720	-723.624,58	-597.555,70
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730	-228,91	-54.919,05
d) Otros gastos de gestión corriente	40740	-25.124,62	-24.224,62
8. Amortización del inmovilizado	40800	-652.271,95	-594.050,04
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		3.856,35
a) Deterioro y pérdidas	41110		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120		3.856,35
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		
13. Otros resultados	41300	34.064,04	6.889,81
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100	4.330.448,04	4.277.474,51

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00007 P1.2

NIF: **B82195058**

DENOMINACIÓN SOCIAL:
INVERSIONES DOALCA, S.L.
La Montaña Negra

José F. de Arce
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
14. Ingresos financieros	41400	3.005,56	32,84
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410		
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411		
a 2) En terceros	41412		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420	3.005,56	32,84
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421		
b 2) De terceros	41422	3.005,56	32,84
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
15. Gastos financieros	41500	-3.100,99	-42.770,48
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510		
b) Por deudas con terceros	41520	-3.100,99	-42.770,48
c) Por actualización de provisiones	41530		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		
a) Cartera de negociación y otros	41610		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620		
17. Diferencias de cambio	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		
a) Deterioros y pérdidas	41810		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		
c) Resto de ingresos y gastos	42130		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200	-95,43	-42.737,64
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300	4.330.353,01	4.234.736,87
20. Impuestos sobre beneficios	41900	-1.268.535,77	-1.262.494,09
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400	3.061.817,24	2.972.242,78
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500	3.061.817,24	2.972.242,78

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
 A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

00008PN1

NIF: B82195058

DENOMINACIÓN SOCIAL:
 INVERSIONES DOALCA,
 S.L. *La Unión Ed. Alcos*

Solera F. de Burgos
Man. B =

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100	3.061.817,24	2.972.242,78
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010		
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011		
2. Otros ingresos/gastos	50012		
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040		
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050		
VI. Diferencias de conversión	50060		
VII. Efecto impositivo	50070		
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200		
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080		
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081		
2. Otros ingresos/gastos	50082		
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090		
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100		
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110		
XII. Diferencias de conversión	50120		
XIII. Efecto impositivo	50130		
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300		
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400	3.061.817,24	2.972.242,78

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00009 PN2.1
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>INVERSIONES DOALCA</u> <u>S.L. Laumont de la Osa</u>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

		CAPITAL			
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)		PRIMA DE EMISIÓN
		01	02		03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	7.212.120,00		1.025.042,93	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512				
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513				
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	7.212.120,00		1.025.042,93	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515				
II. Operaciones con socios o propietarios	516				
1. Aumentos de capital	517				
2. (-) Reducciones de capital	518				
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519				
4. (-) Distribución de dividendos	520				
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521				
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522				
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523				
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524				
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	7.212.120,00		1.025.042,93	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512				
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513				
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	7.212.120,00		1.025.042,93	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515				
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-2.124.120,00			
1. Aumentos de capital	517				
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.124.120,00			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519				
4. (-) Distribución de dividendos	520				
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521				
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522				
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523				
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524				
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	5.088.000,00		1.025.042,93	

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.2

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00010 PN2.2
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058	<p align="center"><i>José T. de Arce</i></p> <p align="center"><i>[Signature]</i></p> <p align="center">Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>INVERSIONES DOALCA</u> <u>S.L. PULLMAN FDO ORO</u>	<p align="right"><i>119</i></p> <p align="right"><i>Hm-B =</i></p>

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	5.700.374,74		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	5.700.374,74		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	431.289,89		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	6.131.664,63		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	6.131.664,63		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	673.162,78		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	6.804.827,41		

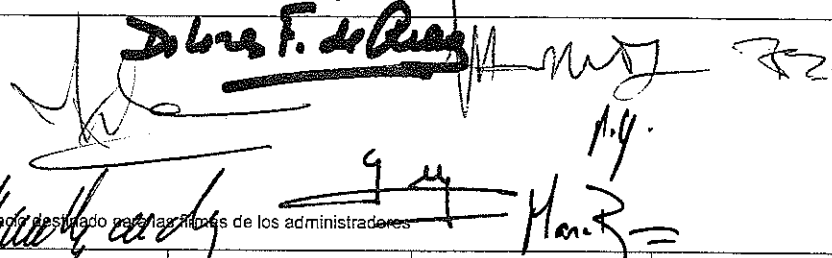
VIENE DE LA PÁGINA PN2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.3

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058		 Estado ajustado por las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
INVERSIONES DOALCA S.L. <i>Dolores F. de la Cruz</i>		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511		2.730.369,89	-950.040,00
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514		2.730.369,89	-950.040,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		2.972.242,78	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-2.299.080,00	950.040,00
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520		-2.299.080,00	950.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-431.289,89	-1.349.040,00
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511		2.972.242,78	-1.349.040,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514		2.972.242,78	-1.349.040,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		3.061.817,24	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		-2.299.080,00	1.349.040,00
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520		-2.299.080,00	1.349.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-673.162,78	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525		3.061.817,24	

VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B82195058	<i>Jorge F. de Guay</i>	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	<u>INVERSIONES DOALCA</u> <u>S.L. P. AMOR FOS DE LOS</u>	<i>[Handwritten signatures]</i>	
		Espacio destinado para las firmas de los administradores	

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2010</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2010</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2011</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2011</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2011</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2012</u> (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PN2.3

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.5

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

00013 PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B82195058	<i>Dolores F. de Arce</i>	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	<u>INVERSIONES DOALCA, S.L.</u>	<i>11.4</i>	
<i>Calvo F. de Arce</i>		<i>Hano B =</i>	
Espacio destinado para las firmas de los administradores			

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	511	15.717.867,56
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	514	15.717.867,56
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	2.972.242,78
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-1.349.040,00
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	-1.349.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-1.349.040,00
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	511	15.992.030,34
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	514	15.992.030,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	3.061.817,24
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.074.160,00
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	-2.124.120,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	-950.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	525	15.979.687,58

VIENE DE LA PÁGINA PN2.4

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2

NIF: B82195058
 DENOMINACIÓN SOCIAL: Comer y Trabaja
 INVERSIONES DOALCA, S.L.

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
Doña F. de los Ríos
7-24
 Mar. B = 11'

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	CAPITAL										TOTAL		
	ESCRITURADO 01	(NO EXIGIDO) 02	PRIMA DE EMISIÓN 03	RESERVAS 04	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS) 05	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES 06	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS 07	RESULTADO DEL EJERCICIO 08	(DIVIDENDO A CUENTA) 09	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO 10		AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR 11	SUBVENCIONES, DONACIONES RECORRIDOS 12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2010 (1)	7.212.120,00		1.025.042,93	5.700.374,74				2.730.369,89	-950.040,00				15.717.867,56
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2010 (1) y anteriores													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2010 (1) y anteriores													
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2011	7.212.120,00		1.025.042,93	5.700.374,74				2.730.369,89	-950.040,00				15.717.867,56
I. Total ingresos y gastos reconocidos								2.972.242,78					2.972.242,78
II. Operaciones con socios o propietarios								-2.299.080,00	950.040,00				-1.349.040,00
1. Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)													
4. (-) Distribución de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2011 (2)	7.212.120,00		1.025.042,93	6.131.664,63			431.289,89	-431.289,89	-1.349.040,00				-1.349.040,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2011 (2)													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2011 (2)													
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2012 (3)	7.212.120,00		1.025.042,93	6.131.664,63				2.972.242,78	-1.349.040,00				15.992.030,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos								2.972.242,78	-1.349.040,00				15.992.030,34
II. Operaciones con socios o propietarios								3.061.817,24					3.061.817,24
1. Aumentos de capital													
2. (-) Reducciones de capital													
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)													
4. (-) Distribución de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2012 (3)	5.088.000,00		1.025.042,93	6.804.827,41			673.162,78	-673.162,78					15.979.687,58

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

NIF:	B82195058	<p style="text-align: center;"><i>José F. de Arce</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Alberto Gómez</i></p> <p style="text-align: center;">Espacio designado para las firmas de los administradores</p>		
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.			
		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 011 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100		4.330.353,01	4.234.736,87
2. Ajustes del resultado	61200		652.596,29	687.850,38
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201		652.271,95	594.050,04
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202		228,91	54.919,05
c) Variación de provisiones (+/-)	61203			
d) Imputación de subvenciones (-)	61204			
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205			-3.856,35
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206			
g) Ingresos financieros (-)	61207		-3.005,56	-32,84
h) Gastos financieros (+)	61208		3.100,99	42.770,48
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210			
k) Otros ingresos y gastos (-/+).	61211			
3. Cambios en el capital corriente	61300		-233.767,23	-456.496,62
a) Existencias (+/-)	61301			
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302		73.388,02	1.142.999,71
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303		-24.755,26	4.489,79
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304		283.335,50	-1.392.912,83
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305		27.430,90	-425.095,15
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306		-593.166,39	214.021,86
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400		-95,43	-466.651,96
a) Pagos de intereses (-)	61401		-3.100,99	-42.770,48
b) Cobros de dividendos (+)	61402			
c) Cobros de intereses (+)	61403		3.005,56	32,84
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404			-423.914,32
e) Otros pagos (cobros) (-/+).	61405			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500		4.749.086,64	3.999.438,67

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

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF:	B82195058	<i>Dolores F. de Aras</i>	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA S.L.	<i>Mano B = 9/11</i>	
		Es el documento para las firmas de los administradores	

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 011 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	62100	-527.475,21	-505.075,30
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		
b) Inmovilizado intangible	62102		-487,00
c) Inmovilizado material	62103	-27.980,57	-8.687,00
d) Inversiones inmobiliarias	62104	-353.951,20	-531.218,73
e) Otros activos financieros	62105	-145.543,44	35.317,43
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106		
g) Unidad de negocio	62107		
h) Otros activos	62108		
7. Cobros por desinversiones (+)	62200		7.016,95
a) Empresas del grupo y asociadas	62201		
b) Inmovilizado intangible	62202		
c) Inmovilizado material	62203		7.016,95
d) Inversiones inmobiliarias	62204		
e) Otros activos financieros	62205		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206		
g) Unidad de negocio	62207		
h) Otros activos	62208		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300	-527.475,21	-498.058,35

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

(2) Ejercicio anterior.

NIF:	B82195058	<i>Dolores F. de Guas</i>	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	<u>INVERSIONES DOALCA,</u> <u>S.L.</u>	<i>Palmeria de Guas</i>	
Espacio destinado para las firmas de los administradores		<i>Han-B</i>	
		NOTAS DE LA MEMORIA	
		EJERCICIO 2012 (1)	EJERCICIO 2011 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100	-1.644.120,00	
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102	-1.644.120,00	
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200	-1.127.471,04	-821.531,31
a) Emisión	63201		
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		
4. Deudas con características especiales (+)	63205		
5. Otras deudas (+)	63206		
b) Devolución y amortización de	63207	-1.127.471,04	-821.531,31
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209	-1.127.471,04	-821.531,31
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		
4. Deudas con características especiales (-)	63211		
5. Otras deudas (-)	63212		
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300	-950.040,00	-2.698.080,00
a) Dividendos (-)	63301	-950.040,00	-2.698.080,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	-3.721.631,04	-3.519.611,31
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	499.980,39	-18.231,05
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	18.537,86	36.768,91
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	518.518,25	18.537,86

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

(2) Ejercicio anterior.

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

SOCIEDAD INVERSIONES DOALCA, S.L.		NIF B82195058
DOMICILIO SOCIAL C/ SAN BERNARDO, 123 3ºBCº		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2012

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



Yes

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

Dohe F. de Blas



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

Dohe F. de Blas

9 24

Antonio

Antonio

Antonio

INVERSIONES DOALCA, S.L.**N.I.F. B82195058****MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO 2012****1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

La Sociedad INVERSIONES DOALCA, S.L., fue constituida el 31 de Diciembre de 1.998 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.

INVERSIONES DOALCA, S.L. tiene como objeto social las actividades relacionadas con el giro o tráfico mobiliario e inmobiliario, así como la explotación de fincas rústicas. En cumplimiento de dicho objeto social las actividades que desarrolla la Sociedad son fundamentalmente la adquisición, explotación y arriendo de fincas urbanas y rústicas.

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

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**a) Imagen fiel.**

Las Cuentas Anuales se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El ejercicio contable al que se refiere las Cuentas Anuales Normalizadas, empieza el 1 de Enero y termina el 31 de Diciembre 2012.

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2012, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en los tres meses siguientes al cierre del ejercicio social, de acuerdo con el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital.

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

Handwritten signatures and initials: "guy", "MS", "Hy", and a large stylized signature.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

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

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad, que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligada aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha. A

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

En la preparación del balance de situación 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 del presente balance de situación intermedio.

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. K

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 el balance de situación. L

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

Fiscalidad: Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones N

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 del balance de situación que tienen riesgo significativo de causar correcciones significativas en activos y pasivos son las siguientes:

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

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

d) Comparación de la información

En conformidad con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, la Sociedad está obligada a mostrar junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra las del ejercicio anterior.

e) Agrupación de partidas

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores

Durante el ejercicio 2012 no se han realizado correcciones de errores ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados es que el beneficio obtenido en el ejercicio de 3.061.817,24- € sea destinado a Reservas Voluntarias 3.061.817,24 €.

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

	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
Base del reparto	3.061.817,24 €	2.972.242,78 €
Remanente		
Reservas Voluntarias		
Otra Reservas de Libre Disposición		
Total	3.061.817,24 €	2.972.242,78 €
Aplicación		
A Reserva Legal		
A Reservas Especiales		
A Reservas Voluntarias	3.061.817,24 €	673.162,78 €
A Dividendos		2.299.080,00 €
A Compensación de pérdidas de ejerc. anteriores		
Total	3.061.817,24 €	2.972.242,78 €

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012 han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de los mismos son los que se describen a continuación:

4.1) Inmovilizado Intangible

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

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

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

- a.- Patentes, licencias, marcas y similares, que corresponden principalmente a los gastos incurridos en relación con el registro de diversas marcas comerciales y acuerdos de licencia y asistencia técnica, se registran por su coste de adquisición, amortizándose linealmente en un periodo de 5 años.
- b.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 33% anual.

4.2) Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª y 3ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 de Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

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

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

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a 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 1777/2004 de 30 de julio.

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

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

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

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

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

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

4.3) Inversiones Inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª, 3ª y 4ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 de Instituto de

Contabilidad y Auditoria 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 1777/2004 de 30 de julio.

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entiendo éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinara sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles

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

La obligación legal de información establecida en 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 gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el ejercicio se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

4.5) Activos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

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

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

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

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

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

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

No obstante, para aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

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

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

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

a.3.- Activos financieros mantenidos para negociar:

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

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

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

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

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

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

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de activos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

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

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

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

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

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

a.6.- Activos financieros disponibles para la venta:

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

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

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

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

B.- Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

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

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

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

C.- Deterioro de activos financieros

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

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

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

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

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

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

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

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

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

D.- Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

R

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

I

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

A

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

Cred

E.- Fianzas entregadas

94

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

B

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

Mb

4.6) Pasivos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

M-y

MA

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

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

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar; para el resto de pasivos financieros dichos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance de situación se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como no corrientes.

a.1.- Débitos y partidas a pagar

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

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

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

a.2.- Pasivos financieros mantenidos para negociar

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

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

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

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

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

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

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

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

B.- Baja de pasivos financieros

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

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo

de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

C.- Fianzas recibidas

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

4.7) Impuesto sobre Sociedades

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 2012, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

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

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

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponderables 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 imponderables 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 imponderables negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

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

momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

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

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

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

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

4.8) Ingresos y Gastos

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

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, se incluyen en la valoración cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de venta 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.

En el caso de realizarse permutas de bienes o servicios por operaciones de tráfico, de similar naturaleza y valor, no se reconoce ningún ingreso.

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

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

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

4.9) Provisiones y contingencias

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

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

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

4.10) Medio ambiente

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

duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe de Inmovilizado material.

4.11) Gastos de personal

Durante el ejercicio 2012 la sociedad ha registrado en gastos de personal todas las retribuciones satisfechas al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y demás gastos de carácter social. La valoración de las mismas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 31 de diciembre de 2012 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. El balance de situación al 31 de diciembre de 2012 adjunto no incluye provisión alguna por dicho concepto.

4.12) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad no tenía clasificado ningún activo no corriente como mantenidos para la venta.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Al 31 de diciembre de 2012 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 2012 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso en los ejercicios 2012 y 2011 eran los siguientes:

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

M5.1

NIF B82195058

Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Estado destinado para la firma de los administradores

Doña F. de Arce
Carolina Fdez Ulpia
Mano

b) Estado de movimientos de las inmovilizaciones inmatrimales (continuación)	Aplic.infarmaticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2011	1.329,69 €	0,00 €	1.329,69 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras	487,00 €		487,00 €
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones	-1.329,69 €		-1.329,69 €
(-/+ Traspasa a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+ Traspaso a/de otras partidas			
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011	487,00 €	0,00 €	487,00 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Ampliaciones y mejoras			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+ Traspaso a/de otras partidas			
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012	487,00 €	0,00 €	487,00 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2011	894,42 €		894,42 €
(+) Dotación y aumentos	525,98 €		525,98 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-1.075,96 €		-1.075,96 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011	344,44 €	0,00 €	344,44 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	344,44 €		344,44 €
(+) Dotación y aumentos (4)	161,56 €		161,56 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-253,73 €		-253,73 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012	252,27 €	0,00 €	252,27 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2011			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2011			
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012			

b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados 33% 0%

c) Vida útil 3 años

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 6: "Inmovilizado Material"

M6.1

NIF **B82195058**

Denominación social **INVERSIONES DOALCA, S.L.**

Dina S. Adrias
To Bone
CF Adrias
M. M. M. J.
M. J. M. H. M. J.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales

	Terrenos y construcciones	Instalaciones tec.y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	260.746,37 €	1.471.715,43 €		1.732.461,80 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Resto Entradas		8.687,00 €		8.687,00 €
(-) Salidas, bajas y reducciones		-71.998,61 €		-71.998,61 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas		-16.803,88 €		-16.803,88 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011 (2)	260.746,37 €	1.391.599,94 €	0,00 €	1.652.346,31 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012 (1)	260.746,37 €	1.391.599,94 €	0,00 €	1.652.346,31 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Resto Entradas		27.980,57 €		27.980,57 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (1)	260.746,37 €	1.419.580,51 €	0,00 €	1.680.326,88 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	142.755,79 €	820.887,63 €		963.643,42 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	107.413,15 €		112.514,42 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias		-85.895,83 €		-85.895,83 €
F) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011 (2)	147.857,06 €	842.404,95 €	0,00 €	990.262,01 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	147.857,06 €	842.404,95 €	0,00 €	990.262,01 €
(+) Dotación del ejercicio	5.129,19 €	99.306,57 €		104.435,76 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
H) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012	152.986,25 €	941.711,52 €	0,00 €	1.094.697,77 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2011				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2011				
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012				

b) Detalle los coeficientes de amortización utilizados	0% - 2%	8% - 25%	0%	
--	---------	----------	----	--

Terrenos	0%
Construcciones	2%
Maquinaria	8%
Mobiliario	10%
Instalaciones técnicas	12%
Equipos procesos de información	25%

c) Vida útil 50/12/10/8/4 años

d) Otra información	Bienes inmuebles:	2011	2012
	Valor de la construcción	255.063,95 €	255.063,95 €
	Valor del terreno	5.682,42 €	5.682,42 €

BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS**2012****AMORTIZADOS****Coste adquisición****OTRAS INSTALACIONES**

INSTALACION TELEVISION H.R	720,81 €
ARMARIO IGNIFUGO	3.860,96 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	8.500,00 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.118,80 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	10.750,73 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	617,33 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	40.827,78 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	1.442,40 €
ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
INSTALACIONES Pº CASTELLANA, 53	2.175,41 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	7.523,31 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	1.461,21 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	2.412,87 €
AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	573,97 €
MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	100,67 €
MOBILIARIO PRINCIPE DE VERGARA	300,99 €
MOBILIARIO OFICINA SAN BERNARDO	220,00 €
MOBILIARIO H.R.	551,72 €
IMPRESORA LASEJET 2300	998,00 €
HP SCANJET 5530	248,00 €
SERVIDOR ESPEJO	2.223,00 €
HP COMPAQ BUSINESS	1.666,00 €
KIT VTX 1000	1.329,00 €
EQUIPO COPIA DE SEGURIDAD LAICE	1.682,00 €
EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €

MOBILIARIO**EQUIPOS INFORMATICOS****BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS****2011****AMORTIZADOS****Coste adquisición****OTRAS INSTALACIONES**

INSTALACION TELEVISION GALIANA	720,81 €
ARMARIO IGNIFUGO	3.860,96 €
AIRE ACONDICIONADO BARCELONA	183.198,70 €
AIRE ACONDICIONADO BARCELONA	101.635,84 €
AIRE ACONDICIONADO BARCELONA	8.500,00 €
AIRE ACONDICIONADO BARCELONA	12.118,80 €
AIRE ACONDICIONADO BARCELONA	10.750,73 €
AIRE ACONDICIONADO BARCELONA	617,33 €
AIRE ACONDICIONADO BARCELONA	40.827,78 €
AIRE ACONDICIONADO BARCELONA	1.442,40 €
ASCENSORES CASTELLANA, 53	167.546,08 €
AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
ASCENSORES PPE. VERGARA	55.612,85 €
MOBILIARIO OFICINA	573,97 €
MOBILIARIO OFICINA	100,67 €

MOBILIARIO

	MOBILIARIO PPE. VERGARA	300,99 €
EQUIPOS INFORMATICOS	IMPRESORA LASEJET 2300	998,00 €
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	SERVIDOR ESPEJO	2.223,00 €
	HP COMPAQ BUSINESS	1.666,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €

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

Al 31 de diciembre de 2012 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.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 1777/2004 de 30 de julio. Así, los coeficientes aplicados son:

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

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2012 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	26.506	26.506	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.227	2.227	
BARCELONA	ALQUILADOS	3.016	3.016	0
	NO ALQUIL.	582	582	0
TOTAL	ALQUILADOS	29.522	29.522	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.809	2.809	
TOTAL INMUEBLES		32.331	32.331	

Los inmuebles para alquiler al 31 de diciembre de 2011 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	26.997	26.997	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.206	2.206	

MEMORIA NORMAL
MODELO DE RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 7: "Inversiones inmobiliarias"

M7.1

NIF **B82195058**

Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

John F. de Blas
C. Urdaluy
Man. B.

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias

	Terrenos y	Construcciones	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	2.530.827,10 €	14.157.606,08 €	6.698.055,07 €	23.386.488,25 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras			437.206,36 €	437.206,36 €
(+) Resto Entradas		94.012,37 €		94.012,37 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas		7.081.197,10 €	-7.081.197,10 €	0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011 (2)	2.530.827,10 €	21.332.815,55 €	54.064,33 €	23.917.706,98 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2012 (1)	2.530.827,10 €	21.332.815,55 €	54.064,33 €	23.917.706,98 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras			135.754,30 €	135.754,30 €
(+) Resto Entradas		218.196,90 €		218.196,90 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas		160.371,62 €	-160.371,62 €	0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012 (1)	2.530.827,10 €	21.711.384,07 €	29.447,01 €	24.271.658,18 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2011 (2)	0,00 €	5.121.782,64 €		5.121.782,64 €
(+) Dotación del ejercicio		481.009,78 €		481.009,78 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011 (2)	0,00 €	5.602.792,42 €	0,00 €	5.602.792,42 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	0,00 €	5.602.792,42 €	0,00 €	5.602.792,42 €
(+) Dotación del ejercicio		547.928,36 €		547.928,36 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012	0,00 €	6.150.720,78 €	0,00 €	6.150.720,78 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2011				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidos en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2011				
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2012				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2012				

b) Detalle las coeficientes de amortización utilizados

0%	2%	0%
----	----	----

c) Vida útil 50 años

d) Otra información

Ejercicio 2011	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
	Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias	8.496.634,01 €
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias	3.647.093,40 €	

Ejercicio 2012	Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
	Ingresos provenientes de inv.inmobiliarias	8.497.656,98 €
Gtos.para la explotac.de inv.inmobiliarias	3.562.268,21 €	

Bienes Inmuebles:

	2011	2012
Valor de la construcción	21.332.815,55 €	21.711.384,07 €
Valor del terreno	2.530.827,10 €	2.530.827,10 €

BARCELONA	ALQUILADOS	2.786	2.786	0
	NO ALQUIL.	812	812	0
TOTAL	ALQUILADOS	29.783	29.783	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	3.018	3.018	
TOTAL INMUEBLES		32.801	32.801	

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias, así como los gastos para su explotación, habidos durante los ejercicios 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
* RESIDENCIAL	0,00.-€	0,00.-€
* NO RESIDENCIAL	8.310.889,83.-€	8.360.751,28.-€
* OTROS	149.574,20.-€	107.769,72.-€
<u>TOTAL ALQUILERES</u>	<u>8.460.464,03.-€</u>	<u>8.468.521,00.-€</u>

<u>DESGLOSE OTROS INGRESOS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
* PRESTAC. SERVICIOS	13.267,58.-€	11.237,78.-€
* OTROS	0,00.-€	0,00.-€
<u>TOTAL OTROS INGRESOS</u>	<u>13.267,58.-€</u>	<u>11.237,78.-€</u>

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

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

Al 31 de diciembre de 2012 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.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Los cobros por arrendamientos correspondientes al próximo ejercicio, cubren el capital circulante negativo que la Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2012.

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables al 31 de diciembre de 2012 se recoge en el modelo M8.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

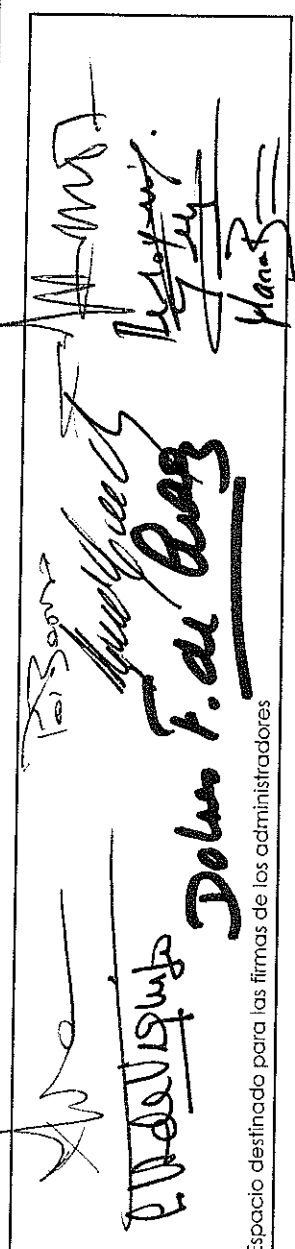
9.1) Información relacionada con el Balance

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

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

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

M8

NIF B82195058	
Denominación social INVERSIONES DOALCA, S.L.	<p>Espacio destinado para las firmas de los administradores</p>

c) 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

	2011	2012
	16.711.149,38 €	15.631.820,50 €
	7.485.601,88 €	6.943.837,91 €
	6.110.398,31 €	5.891.360,10 €
	3.115.149,20 €	2.796.622,48 €

Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio

d) Arrendamientos operativos: información del arrendatario

Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:

- * Hasta un año
- * Entre uno y cinco años
- * Mas de cinco años

	2011	2012
	186.371,25 €	182.786,14 €
	46.377,21 €	182.786,14 €
	139.994,04 €	-

Importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan percibir, al cierre del ejercicio por subarrendos operativos no cancelables

M9.1

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF 882195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Manuel de Alcazar
Antonio Moya
Antonio Moya
Manoel de Alcazar

Manoel de Alcazar
Antonio Moya
Antonio Moya

Manoel de Alcazar
Antonio Moya
Antonio Moya

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

	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Crecidos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					971.142,25 €	1.116.685,69 €	971.142,25 €	1.116.685,69 €
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	971.142,25 €	1.116.685,69 €	971.142,25 €	1.116.685,69 €

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

	Instrumentos de patrimonio		Valores rep. de deudas		Crecidos, Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
Préstamos y partidas a cobrar					336.293,31 €	262.905,29 €	336.293,31 €	262.905,29 €
Activos disponibles para la venta:								
Valorados a valor razonable								
Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	336.293,31 €	262.905,29 €	336.293,31 €	262.905,29 €

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

(2) Ejercicio anterior

(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad es 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:

* FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO	2012	2011
No Residencial	1.116.685,69.-€	971.142,25.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

b) Pasivos financieros

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

Las fianzas recibidas existentes a 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

* FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO	2012	2011
No Residencial	1.213.397,06.-€	1.206.225,17.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

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

Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad no tenía activos financieros o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Activos y pasivos financieros a vencimiento

Los activos y pasivos financieros a vencimiento que tiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2012, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio se adjuntan en modelo M 9.4 y M 9.5

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el ejercicio 2012 la sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero, ni ha transferido ningún activo financiero a terceros.

f) Activos cedidos y aceptado en garantía

La sociedad no mantenía al 31 de diciembre de 2012 activos cedidos o aceptados en garantía.

g) Correcciones por deterioro del valor

Al cierre del ejercicio 2012 la sociedad no ha realizado ninguna corrección por deterioro del valor para los elementos encuadrados en este epígrafe.

M19.2

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF 882195058
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

[Handwritten signatures and names]
D. F. Ferrás
D. F. Ferrás
Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con ent. de crédito		Oblig y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Debitos y partidas a pagar	1.127.471,04 €	0,00 €			1.206.225,17 €	1.213.397,06 €	2.333.696,21 €	1.213.397,06 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	1.127.471,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.206.225,17 €	1.213.397,06 €	2.333.696,21 €	1.213.397,06 €

d) Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con ent. de crédito		Oblig y otros valores negociables		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Debitos y partidas a pagar	1.072,71 €				95.869,23 €	570.098,37 €	96.941,94 €	570.098,37 €
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Mantenidos para negociar								
Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	1.072,71 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	95.869,23 €	570.098,37 €	96.941,94 €	570.098,37 €

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

M 9.4

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058
Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.
Espacio destinado para las firmas de los administradores
Dolores F. de Burgos
Antonio de los Angeles
Jose Manuel
Jose Manuel

g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2012 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	243.789,74 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	0,00 €	615.072,23 €	1.116.685,69 €
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	243.789,74 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	- €	615.072,23 €	1.116.685,69 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							0,00 €
Anticipos a proveedores							0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	262.905,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	262.905,29 €
Clientes por ventas y prestación de servicios	250.961,46 €						250.961,46 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	11.943,83 €						11.943,83 €
Personal							0,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos							
TOTAL	506.695,03 €	87.773,83 €	103.989,89 €	66.060,00 €	0,00 €	615.072,23 €	1.379.590,98 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF: B82195058
 Denominación social: INVERSIONES DOALCA, S.L.
 Espacio reservado para la firma de los administradores: *Doña F. de las Heras*
 Fecha: 11/9/11

g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2011 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Créditos a empresas							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros							
Otras inversiones							
Inversiones financieras	247.264,34 €	44.244,15 €	58.722,25 €	102.022,07 €	32.400,00 €	486.489,45 €	971.142,25 €
Créditos a terceros							
Valores representativos de deuda							
Derivados							
Otros activos financieros	247.264,34 €	44.244,15 €	58.722,25 €	102.022,07 €	32.400,00 €	486.489,45 €	971.142,25 €
Otras inversiones							
Deudas comerciales no corrientes							0,00 €
Anticipos a proveedores							0,00 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	336.293,31 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	336.293,31 €
Clientes por ventas y prestación de servicios	295.956,90 €						295.956,90 €
Clientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	35.636,41 €						35.636,41 €
Personal	4.700,00 €						4.700,00 €
Accionistas por desembolsos no exigidos							
TOTAL	583.557,65 €	44.244,15 €	58.722,25 €	102.022,07 €	32.400,00 €	486.489,45 €	1.307.435,56 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

M 9.5

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF B82195058

Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

[Signature]
[Signature]
[Signature]

Espacio destinado para las firmas de los administradores

h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2012 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	
Deudas	503.736,13 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	0,00 €	734.234,87 €	1.717.133,19 €
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito							
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	503.736,13 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	- €	734.234,87 €	1.717.133,19 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							0,00 €
Acreedores comerciales no corrientes						0,00 €	0,00 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	66.362,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	66.362,24 €
Proveedores	50,00 €						50,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	66.312,24 €						66.312,24 €
Personal							
Anticipos de clientes							
Deudas con características especiales							
TOTAL	570.098,37 €	169.772,34 €	207.789,85 €	101.600,00 €	0,00 €	734.234,87 €	1.783.495,43 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

M 9.5

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF 1882195058
 Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.
 Espacio destinado para las firmas de los administradores
Dolores F. de Ocas
Mano B = Representante legal y. g. y

h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2011 (1)

	Vencimientos en años						TOTAL
	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	
Deudas	21.469,74 €	1.211.662,15 €	131.838,03 €	139.134,40 €	124.400,00 €	726.661,63 €	2.355.165,95 €
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	1.072,71 €	1.127.471,04 €					1.128.543,75 €
Acreedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	20.397,03 €	84.191,11 €	131.838,03 €	139.134,40 €	124.400,00 €	726.661,63 €	1.226.622,20 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas							0,00 €
Acreedores comerciales no corrientes							0,00 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	75.472,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	75.472,20 €
Proveedores							0,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							
Acreedores varios	75.472,20 €						75.472,20 €
Personal							
Anticipos de clientes							
Deudas con características especiales							
TOTAL	96.941,94 €	1.211.662,15 €	131.838,03 €	139.134,40 €	124.400,00 €	726.661,63 €	2.430.638,15 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

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>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
- Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	3.100,99	3.005,56
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.	0,00	0,00
- Activos financieros mantenidos para negociar.	0,00	0,00
- Otros activos financieros a valor razonable	0,00	0,00
- Activos financieros disponibles para la venta.	0,00	0,00

Al cierre del ejercicio 2012 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al cierre del ejercicio 2012 la sociedad no posee participaciones en empresas encuadrados en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Al 31 de diciembre de 2012 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.

A 31 de diciembre de 2012 la sociedad no dispone de líneas de descuento. La póliza de crédito que tiene concedida la sociedad a dicha fecha es la siguiente:

Crédito con BANCO SANTANDER

Condiciones firmadas el 23-09-08

Cuantía disponible del crédito: 6 MM€

Reducciones Intermedias del límite: El 23-09-11 se redujo el límite en 2 MM €
El 23-09-12 se redujo el límite en 2 MM €

Comisión de apertura: 0,5%

Tipo de interés actual: 1,408% (EURIBOR a 1 año mas 85pb)

(Euribor 19-12-12 0,558%)

Plazo: 5 años (hasta 23-09-2013)

Cuantía dispuesta a 31-12-12: 0,00.-€

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

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

- 1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2013. 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 tipos de interés: El endeudamiento está referenciado al Euribor, corresponde en su mayor parte a pólizas de crédito. En la medida que los ingresos por arrendamientos que tiene la sociedad se fueran ralentizando el traslado de las variaciones del tipo de interés podría tener algún efecto en los resultados operativos y la posición financiera de la sociedad, aunque se cree que no será significativo.
- 3) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.
- 4) Exposición a otros riesgos de mercado: Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector del arrendamiento de locales de negocio y oficinas que prevemos persistirá durante unos años, aunque debido a los contratos actualmente en vigor que tiene suscritos la sociedad no se verá afectada la liquidez de la misma.

El tipo medio de los instrumentos financieros de la sociedad durante los ejercicios 2012 y 2011 han sido los siguientes:

	2012	2011
Activos financieros:	tipo del 1,342%	tipo del 1,15%
Pasivos financieros:	tipo del 2,25%	tipo del 2,15%

9.6) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera de deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa que la forma de pago genérica de la empresa es al contado y que el saldo pendiente de pago a proveedores y acreedores a 31 de diciembre de 2012 no supera el plazo legal de pago de 75 días.

La Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	Ejercicio 2012		Ejercicio 2011	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	2.695.698,93 €	100%	4.909.252,52€	100%
Resto	0,00 €	0%	0,00 €	0%
PMPE (días) de pagos	0,00 días		0,00 días	
Aplazamientos que la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00 €		0,00 €	

9.7) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

	Saldo inicio ejercicio 2012	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 2012	Saldo al cierre ejercicio 2012
Capital suscrito	7.212.120,00 €		-2.124.120,00 €		5.088.000,00 €
Prima emisión	1.025.042,93 €				1.025.042,93 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	4.689.235,58 €	673.162,78 €			5.362.398,36 €
Rdos. negativos ejercicios anter.					
Dividendos	-1.349.040,00 €	2.299.080,00 €	-950.040,00 €		0,00 €
Perd.y ganancias	2.972.242,78 €	-2.972.242,78 €		3.061.817,24 €	3.061.817,24 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	15.992.030,34 €	0,00 €	-3.074.160,00 €	3.061.817,24 €	15.979.687,58 €

En la Junta General Extraordinaria celebrada el 28 de septiembre de 2012, se acordó una reducción de capital por un importe de 2.124.120.-€, con la finalidad de devolver aportaciones a cada socio. Mediante la entrega de un importe total de 170,01.- € por participación, realizándolo en dos pagos, el primero de 137,01€ por participación el día 8 de octubre de 2012 por un importe total de 1.644.120.-€ y el segundo por 40.-€ el 8 de enero de 2013 por un importe de 480.000.-€.

El virtud de dicho acuerdo el capital social ha quedado en 5.088.000.-€, formado por 12.000 participaciones sociales de valor nominal 424.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre sociedades. Los beneficios determinados conforme a la legislación fiscal vigente, están sujetos a un gravamen del 25% sobre los primeros 300.000 € de la base imponible y el resto al 30%. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversión y creación de empleo.

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

	2012			2011		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Result. contable del ejercicio			3.061.817,24 €			2.972.242,78 €
Impuesto sobre Sociedades	1.268.535,77 €		1.268.535,77 €	1.262.494,09 €		1.262.494,09 €
Diferencias permanentes	18.477,60 €	- €	18.477,60 €	24.224,62 €	- €	24.224,62 €
Diferencias temporales:						
• Con origen en el ejercicio	-2.301.438,65 €	- €	-2.301.438,65 €	-4.277.841,44 €	- €	-4.277.841,44 €
• Con origen en ejerc. anteriores	18.879,95 €		18.879,95 €	18.879,95 €		18.879,95 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.			- €			- €
Base imponible (Rdo.fiscal)			2.066.271,91 €			0,00 €

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).

La Sociedad se ha acogido al incentivo fiscal de libertad de amortización para la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio de Magallanes, 3 (inversión inmobiliaria afecta a la actividad económica). Dicha inversión, por importe de 7.175.209,47 €, se acoge a los siguientes períodos de amortización y, por tanto, de reversión del ajuste fiscal:

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

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

ACTIVO:	- Gtos. amort. plusv. fusión no deducible	40.445,48.-€
PASIVO:	- Plusvalía venta inmueble imputable 2012	18.879,95.-€
	- Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	-2.341.884,13.-€

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos durante los ejercicios 2012 y 2011 han sido los siguientes:

Ejercicio 2012	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	174.536,55	11.840,03	0,00	186.376,58
Pasivos Impto. Diferido	1.793.603,11	680.037,52	0,00	2.473.640,63

Ejercicio 2011	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	162.545,36	11.991,19	0,00	174.536,55
Pasivos Impto. Diferido	518.923,47	1.274.679,64	0,00	1.793.603,11

Al 31 de diciembre de 2012 Y 2011, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas (en euros) tiene el siguiente desglose:

<u>Deudores:</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
HP Deudora por Impuesto de Sociedades	4.868,91.-€	4.868,91.-€
Activos por Impuesto Diferido	186.376,58.-€	174.536,55.-€
Total Administraciones Públicas Deudoras	191.245,49 €	179.405,46 €

<u>Acreedores:</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pasivos por impuestos diferidos	2.473.640,63.-€	1.793.603,11.-€
Hacienda Pública acreedor por I.V.A.	132.898,45.-€	108.082,18.-€
Hacienda Pública Acreedora I.R.P.F.	25.868,93.-€	20.689,28.-€
Hacienda Pública Acreedora I.S.	263.289,83.-€	
Organismo Acreedores de la Seg. Social	7.867,39.-€	8.707,68.-€
Total Administraciones Públicas Acreedoras	2.903.565,23.-€	1.931.082,25.-€

Al 31 de diciembre de 2012 se encuentran abiertas a inspección tributaria todas las liquidaciones de impuestos presentadas durante los cuatro últimos ejercicios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido comprobadas por la Administración Tributaria competente o haber transcurrido el plazo de prescripción legal. Debido a las diversas interpretaciones que pueden aplicarse en la normativa fiscal para las operaciones de la sociedad y a los resultados que podrían derivarse de una comprobación inspectora, existen pasivos fiscales de carácter contingente que no pueden ser objeto de cuantificación objetiva. No obstante, se estima que en caso de que el mencionado pasivo contingente se hiciera efectivo, el mismo no afectaría significativamente a la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

11.- INGRESOS Y GASTOS

El análisis del movimiento de este epígrafe, se adjunta en los modelos de respuesta normalizada M11.

Durante el ejercicio 2012 no se han imputado ingresos o gastos derivados de permutas de bienes no monetarios y servicios.

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 11: "Ingresos y gastos"

M11

NIF

B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

a) Detalle de Pérdidas y Ganancias (Continuación)	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
1. Consumo de mercaderías	24.841,50 €	26.597,89 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	24.841,50 €	26.597,89 €
Nacionales	24.841,50 €	26.597,89 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	2.276,72 €	1.620,52 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	2.276,72 €	1.620,52 €
Nacionales	2.276,72 €	1.620,52 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales	84.761,57 €	82.430,36 €
a) Seguridad social a cargo de la empresa	83.631,58 €	82.228,45 €
b) Aportaciones planes de pensiones		
c) Otras cargas sociales	1.129,99 €	201,91 €
4. Venta de bienes y prestación de servicio producidos por permuta de bienes no monetarios o servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	6.889,81 €	34.064,04 €
6. Gastos asociados a una reestructuración		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		


Espacio destinado para las firmas de los administradores

[Handwritten signatures and names]
John F. de las
[Signature]
[Signature]
 M. R. = N. y.
[Signature]

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

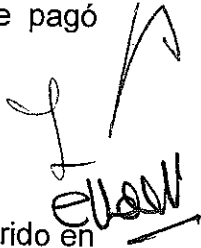
Al 31 de diciembre de 2012 la sociedad no tenía provisiones reconocidas en el Balance, por lo que no existen a dicha fecha pasivos contingentes que puedan afectar al patrimonio de la sociedad y a los resultados obtenidos en el ejercicio 2012.

Tampoco tenía, a dicha fecha, comprometida ninguna garantía con terceros.


En este apartado cabe hacer mención a las Liquidaciones del IBI de Toledo correspondientes a los ejercicios 2008 y 2009 por importes de 110.308,84.-€ y 126.852,60.-€ respectivamente que fueron pagados en su plazo y sobre los cuales existen unas reclamaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Toledo. En caso de que se pierda dicha reclamación, no se produciría ninguna contingencia que necesite una provisión dado que ya se pagó íntegramente en su momento. 

También existen reclamaciones interpuestas ante el Tribunal Económico Administrativo Central cuyo objeto son los nuevos valores catastrales fijados para el suelo y construcciones de la "Finca Huerta del Rey" y la finca "Isla de los Pleitos" ambas en Toledo. Los valores catastrales recurridos no afectan al pago del impuesto y, si afectaran, no se produciría ninguna contingencia que necesite una provisión dado que ya se pagó íntegramente en su momento.


13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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


14.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL


Al 31 de diciembre de 2012 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. 

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el ejercicio 2012 la sociedad no ha realizado ninguna transacción con pagos basados en instrumentos de patrimonio. 

16.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La sociedad no ha percibido Subvenciones, ni de capital ni de explotación, en el ejercicio 2012. 

En la cifra de gastos de gestión corriente por importe de 25.124,62.-€, están incluidos unos donativos por importe de 6.790,42.-€ satisfechos por la Sociedad a Fundaciones acogidas a la Ley de Entidades sin Fines Lucrativos. 

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

Durante el ejercicio 2012 la sociedad no ha clasificado ningún activo no corriente como mantenidos para la venta.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

En relación a la reducción de capital acordada por la Junta General Extraordinaria el 28 de septiembre de 2012, se ha procedido a realizar el segundo pago el día 8 de enero de 2013, por un importe total de 480.000.-€, a razón de 40.-€ por participación. Con fecha uno de febrero de 2013 se elevó a público el citado acuerdo mediante escritura ante el Notario D. Rodrigo Tena Arregui con número de protocolo 216.

Los socios han presentado y liquidado el impuesto de transmisiones patrimoniales en fecha 18 de febrero de 2013. Dicha reducción de capital ha sido inscrita con fecha 23 de febrero de 2013 al Tomo 13.944, Folio 55, Sección 8ª, Hoja M-228424, Inscripción 34.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, el Consejo de Administración está analizando la conveniencia de proponer a la Junta de Partícipes, que la Sociedad se acoja a la actualización de balances contemplada en el Capítulo III de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se aprueban diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica. De acuerdo con lo establecido en la mencionada Ley, en el caso de que finalmente se adoptara tal decisión, la misma surtiría efectos retroactivos, contables y fiscales, sin solución de continuidad, a partir del 1 de enero de 2013.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante los ejercicios 2012 y 2011 la sociedad no ha realizado ninguna operación con partes vinculadas, excepto con el personal clave de alta dirección de la sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

Durante el año 2012 a los miembros del Consejo de Administración se les ha retribuido, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 347.272,92 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio. No obstante lo anterior y dado el incremento de resultados que la sociedad ha tenido, la obtención de la licencia del edificio de Castellana53 y otros trabajos que se han realizado para la sociedad, han obtenido un Bonus de 240.000 €, resultando un total anual de 587.272,92 €. Durante el año 2011 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyo, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 347.272,92 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio 2011.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 31 de diciembre de 2012 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.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, las participaciones accionariales y/o desempeño de cargos y/o funciones en otras sociedades, con actividades análogas a las de Inversiones Doalca, S.L., por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son las siguientes:

*** D^a DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERO	296.309	73,90

*** D^a CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	PRESIDENTA	500	1,09

*** D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADOR	35.983	35,01
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADOR	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADOR	---	---

*** D^a ISABEL GOMEZ-ACEBO DUQUE DE ESTRADA**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADORA	23.212	22,59
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADORA	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADORA	---	---

*** D^a PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERO	500	0,12

*** D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	---	2.372	16,67

*** D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

*** D^a MARIA DOLORES BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERO	500	0,12

*** D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

20.- OTRA INFORMACION

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2012, expresado por categorías se adjunta en modelo M.20.

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas se recoge en el modelo M20.

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

M 20

Apartado 20: Otra información

NIF B82195058

Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Español designado para firmar de los administradores
Dona F. de Oros
T. G.

[Signature]

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

	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Altos directivos	3,00	3,00
Resto de personal directivo	0,80	0,80
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00
Empleados de tipo administrativo	4,00	3,79
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00
Trabajadores no cualificados	5,37	5,35
Total empleo medio	13,17	12,94

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

	Total		Hombres		Mujeres	
	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Consejeros	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00
Altos directivos no consejeros	0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00
Resto de personal directivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empleados de tipo administrativo	4,00	3,79	3,00	2,79	1,00	1,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajadores no cualificados	5,37	5,35	4,12	4,10	1,25	1,25
Total personal al término del ejercicio	13,17	12,94	7,92	7,69	5,25	5,25

c) Honorarios del auditor en el ejercicio

	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012
Honorarios cargados por auditoría de cuentas		
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal	7.400,00 €	7.500,00 €
Otros honorarios por servicios prestados		

(1) Ejercicio al que van referidos los cuentas anuales

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
Apartado 21 "Información segmentada"

NIF **B82195058** Denominación social **INVERSIONES DOALCA, S.L.**

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

Denominación de la actividad	Código CNAE	2011		2012	
		Importe neto de la cifra de negocios		Importe neto de la cifra de negocios	
1. ARRENDAMIENTOS URBANOS	861	8.496.634,01 €		8.497.656,98 €	
2. EXPLOTACION FINCA RUSTICA		0,00 €		0,00 €	
3. RESTANTES ACTIVIDADES		11.237,78 €		13.267,58 €	
TOTAL		8.507.871,79 €		8.510.924,56 €	

b) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas en el ejercicio

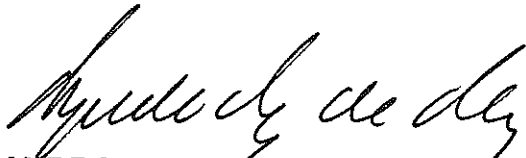
Comunidad Autónoma	2011		2012	
	Importe neto de la cifra de negocios		Importe neto de la cifra de negocios	
1. Andalucía				
2. Aragón				
3. Asturias				
4. Balears				
5. Canarias				
6. Cantabria				
7. Castilla-León				
8. Castilla- La Mancha				
9. Cataluña				
10. Extremadura		539.374,82 €		531.434,60 €
11. Galicia				
12. Madrid		7.957.259,19 €		7.966.222,38 €
13. Murcia				
14. Navarra				
15. Valencia				
16. País Vasco				
17. La Rioja				
18. Ceuta y Melilla				
TOTAL		8.496.634,01 €		8.497.656,98 €

c) Distribución del importe neto de la cifra de negocios por países en el ejercicio

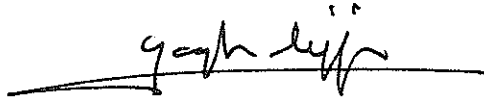
País	2011		2012	
	Importe neto de la cifra de negocios		Importe neto de la cifra de negocios	
Paises de la UE (TOTAL)		0,00 €		0,00 €
Nacional total		8.496.634,01 €		8.497.656,98 €
Otros paises (TOTAL)		0,00 €		0,00 €

Espacio destinado para las firmas de los administradores

[Handwritten signatures and names: Dolores F. de Arce, etc.]

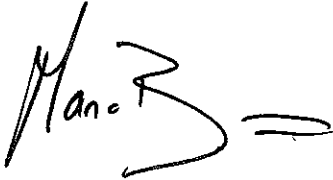


D. ALEJANDRO JAIME FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ - ACEBO
En calidad de Consejero

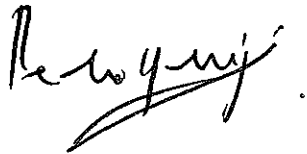


D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejero

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



D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
En calidad de Consejero



INVERSIONES DOALCA, S.L.**N.I.F. B82195058****INFORME DE GESTION EJERCICIO 2012****1.- Situación global del sector de alquileres**

El año 2012 ha concluido con un agravamiento de la recesión, la demanda interna, tanto el consumo como la inversión, experimenta una fuerte contracción, únicamente compensada por el sector exterior. En términos interanuales 2012 registra una variación del PIB para el conjunto del año del -1,4%.

El sector público está acometiendo importantes recortes presupuestarios, que a su vez incrementan la caída de la demanda interna y la pérdida de empleo. El paro registrado en los Servicios Públicos de Empleo según los datos de la EPA del 4T son una tasa del 26% y casi 6 MM de desempleados y la tendencia para 2013 es de un incremento de la tasa de desempleo.

Para el año 2013 se espera una recesión con una contracción del PIB del -1,4%. Durante 2014 se espera un retorno al crecimiento económico, que se comenzará a percibir en la segunda mitad del presente año y tendrá sus primeros efectos sobre el empleo el próximo año. La política de reducción de plantilla, costes y espacio ocupado que muchas empresas siguen viéndose obligadas a acometer se refleja en el aumento de la oferta en prácticamente todas las zonas de oficinas.

Todos estos indicativos del desempleo se traducen en una mayor desocupación en el sector de oficinas.

Respecto de la actividad inversora, las convulsiones en el plano económico y financiero ocurridas durante el último año ha tenido una rápida y casi unánime respuesta por parte de los inversores internacionales. La aversión al riesgo los ha sacado, esperemos que temporalmente, del mercado.

A pesar de la moderada actividad inversora por parte de los internacionales, muchos de los que han participado en el mercado conocen perfectamente el ámbito en el que se mueven porque en sus carteras cuentan ya con activos en España. La novedad, inversores de países sudamericanos están apostando por nuestro país. También reseñable que muchos internacionales están pendientes de los indicadores del mercado español y de la situación económica. Importante indicar que entre ellos hay numerosos nombres nuevos que hasta ahora no han tenido presencia en el país, algunos de marcado carácter oportunista. España es uno de los principales mercados de la Unión Europea y los inversores confían en su capacidad de recuperación y saben que cuenta con recorrido hasta alcanzar la estabilidad y recobrar la solidez de hace unos años.

2.- El mercado de oficinas en Madrid y Barcelona.**Alquiler - oficinas en Madrid**

La oferta de oficinas a lo largo de 2012 creció un 12%, situándose a finales de 2012 en 13,5 millones de metros cuadrados en edificios exclusivos. A esta cifra hay que sumar unos 170.000 m² adicionales en edificios high-tech en zonas como Julián Camarillo o el polígono industrial de Alcobendas. En 2013 se prevé la entrega de unos

250.000 m² de nuevos espacios, cifra que en 2014 se reduce, estimándose en unos 225.000 m².

La tasa de disponibilidad alcanza el 13,2%, (en diciembre 2011 era un 11,4%), lo que supone que existen más de 1.800.000 m² disponibles.

Las rentas han mantenido la tendencia descendente iniciada a finales del 2010, aunque se ha producido un descenso moderado. Según las principales consultoras las rentas por primera vez desde el año 2009, en zona Prime en Madrid se ha mantenido constante durante el último trimestre en 24,25 €/m²/mes debido a la disminución de producto de calidad en la mejor zona. Por su parte, los máximos del resto de las zonas siguieron disminuyendo suavemente debido a la falta de transacciones, y pese a la existencia de productos de buena calidad. Aunque a lo largo del 2013 los precios podrían seguir disminuyendo en Prime, en línea con la situación macro económica, se espera para final de año 2013 una estabilización más duradera.

Las oficinas de la periferia atraen el interés fundamentalmente porque las rentas son bajas, lo que unido a un nivel elevado de oferta nueva y de calidad, genera una fuerte presión sobre las rentas. No obstante algunas empresas debido a que las rentas del centro de ciudad están a unos niveles asequibles están volviendo de los edificios de la periferia.

Alquiler - Oficinas en Barcelona

Las rentas de oficinas en zonas primen se han mantenido estables en los 18 €/m²/mes el último trimestre del año debido al escaso volumen de contratación y a que quedan inmuebles donde todavía se podrían alcanzar esos niveles. En el resto de zonas la tendencia continúa ligeramente a la baja. El descenso medio de rentas máximas en Barcelona en 2012 ha sido del 6,45%. La Periferia es la zona que ha sufrido más, con una bajada del 10,40%. La previsión en la evolución de las rentas de alquiler en 2013 continúa siendo que se mantendrán ligeros descensos, si bien éstos dependerán de las variables macroeconómicas.

La tasa de disponibilidad media en Barcelona se ha mantenido estable en Barcelona en el 13,8%.

La contratación de oficinas durante todo el 2012 se han contratado 199.000 m² de oficinas, un 26% menos que el año 2011. De hecho el año 2012 ha sido el año con menor contratación desde hace 15 años (1997). Las compañías encuentran en la actualidad buen producto a rentas muy competitivas, sin necesidad de trasladarse fuera de la ciudad.

Para el año 2013 están previstos 62.000 m² de oferta nueva. Con estas cifras de oferta futura, se puede empezar a hablar de escasez de oferta en el mercado de oficinas de Barcelona.

3- La actividad de la Sociedad.

El resultado de la actividad en el ejercicio 2012 se ha incrementado en un 4,7%, la facturación ha disminuido en 0,4%, se han rebajando los gastos de explotación en un 10,5%, el incremento del resultado después de impuestos ha supuesto el 3%. Todo ello respecto al ejercicio 2011

Al final del ejercicio 2012, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 8,7%, manteniendo el mismo índice de desocupación que el año 2011.

La desocupación de los inmuebles de la Sociedad en Madrid, a 31 de diciembre de 2012 es del 7,75%, como se ha mencionado anteriormente la media de desocupación del mercado en Madrid está en el 13,2 %. En Barcelona la desocupación a 31 de diciembre 2012 era del 16,17% siendo la media del mercado un 13,8%.

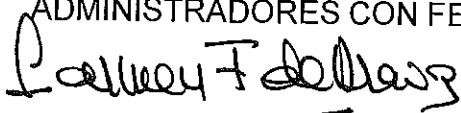
Respecto al edificio de Avda. Miraflores se han tenido dos visitas que están interesados en el mismo, estando en la actualidad en negociaciones.

En relación con los terrenos que la Sociedad tiene en Huerta del Rey, Toledo, dada la situación del mercado inmobiliario y las dificultades que este sector tiene en la financiación no se ha avanzado nada y no se ha presentado nada nuevo en el ayuntamiento.

3.- Evolución futura.

La facturación estimada para el ejercicio 2013 es de una rebaja del 1% y los resultados de la actividad entorno una disminución del 4,9%. El resultado después de impuestos se estima que disminuirá en un 1%. Estas previsiones dependerán de la evolución de los mercados, pues cada vez es más difícil el encontrar interesados y negociar las condiciones de los locales vacíos.

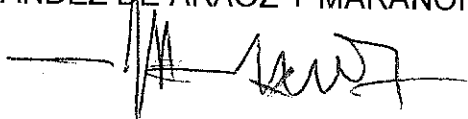
ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 8 DE MARZO DE 2013.



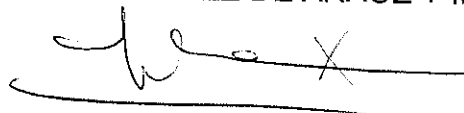
D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON



D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON



D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

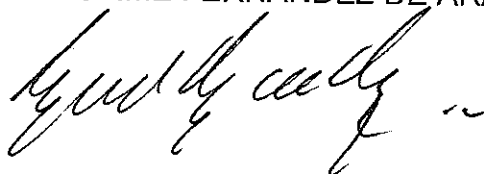


D^a. ISABEL GOMEZ-ACEBO Y DUQUE DE ESTRADA

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ



D. ALEJANDRO JAIME FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ -ACEBO



Gonzalo Urquijo

D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Maria Barroso

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Pedro Urquijo

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

ANEXO V Informe de valoración independiente de la Compañía realizado por Grant Thornton



Grant Thornton

An instinct for growth™

Fernando Baltrán

Socio
T +34 91 576 39 99
E fernando.baltran@es.gt.com

Marta de la Calle

Senior Manager
T +34 91 576 39 99
E marta.delacalle@es.gt.com

Andrea Fabrega

Consultor
T +34 91 576 39 99
E andrea.fabrega@es.gt.com

Inversiones Doalca

Informe de valoración de Inversiones Doalca, S.L.

13 de octubre de 2015



Privado & Confidencial

Inversiones Doalca, S.L.
San Bernardo, 123
28015 Madrid

13 de octubre de 2015

A la atención del Consejo de Administración,

De acuerdo con los términos de referencia señalados en nuestra propuesta de servicios profesionales de fecha 14 de agosto de 2015 (en adelante, "la Propuesta"), adjuntamos para su consideración el presente Informe correspondiente a la valoración de la sociedad Inversiones Doalca, S.L. (en adelante "Doalca" o "la Compañía").

Nuestras conclusiones están incluidas en la Sección 3 Valoración, pero queremos puntualizar que para un total entendimiento es necesario leer dicha sección conjuntamente con el contenido del resto de las secciones del informe.

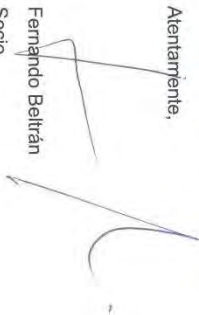
En la Introducción se define el alcance y limitaciones de nuestro trabajo. Este Informe es confidencial y ha sido preparado para la Dirección de la Compañía y no debe ser copiado o referido, total o parcialmente, sin nuestro consentimiento previo por escrito, con la excepción de la incorporación de este Informe al Folleto del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante "el MAB"). No aceptaremos ningún tipo de responsabilidad con respecto a cualquier otro potencial destinatario del informe u otras partes que puedan tener acceso total o parcial al mismo.

Grant Thornton Advisory, S.L.P.
José Abascal, 56
28003 MADRID

T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
www.grantthornton.es

Si hubiese algún asunto que requiriese mayor clarificación en relación a este Informe, por favor contacte con Fernando Beltrán.

Atentamente,


Fernando Beltrán
Socio

Glosario

BIC	Bien de Interés Cultural	LP	Largo Plazo
CAPEX	Inversiones en bienes de capitales (Capital Expenditure)	M	Millones
CMPC / WAAC	Coste Medio Ponderado del Capital (Weighted Average Cost of Capital)	MAB	Mercado Alternativo Bursátil
Cont.	Continuación	n.d.	No disponible
CP	Corto plazo	NAV	Net Asset Value (Valor Neto de los Activos)
CBD / CDN	Central Business District / Centro del Distrito de Negocios	NOPLAT	Beneficio operativo neto menos impuestos ajustados (Net Operating Profit Less Adjusted Taxes)
DEC	Red descentralizada	p.p.	Puntos porcentuales
DFC	Discounted Cash Flow (Descuento de Flujos de Caja)	PN	Patrimonio Neto
EBIT	Beneficio antes de intereses e impuestos (Earnings Before Interest and Taxes)	PNC	Patrimonio Neto Corregido
EPRA-NAV	European Platform of Regulatory Authorities Net Asset Value (Valor Neto Contable Unificado)	S.L.	Sociedad Limitada
EBITDA	Beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	SBA	Superficie Bruta Arquilable
EBT	Beneficio antes de impuestos (Earnings Before Taxes)	SOCIMIS	Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario
Etc.	Etcétera	Uds.	Unidades
EV	Valor del Negocio (Enterprise Value)	VNC	Valor Neto Contable
GT	Grant Thornton Advisory S.L.P.	Zona Out	Periferia
IAE	Impuesto sobre Actividades Económicas	€1000	Miles de Euros
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles		
IPC	Índice de Precios al Consumo		
IVIMA	Instituto de la Vivienda de Madrid		
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido		
KPI	Indicadores Clave de Desempeño (Key Performance Indicators)		
La Compañía	Inversiones Doalea, S.L		
Las Tasaciones	Tasaciones de los activos inmobiliarios realizadas por Sawills		
La Dirección	D. Fermín González Sanz		



Contenidos

Sección	Página
1. Introducción	6
2. El Negocio	10
3. Valoración	14
1. Metodología	15
2. Estimación de valor	18
4. Anexos	20
Anexos	
Anexo 1. Activos inmobiliarios	21
Anexo 2. Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC	23
Anexo 3. Estados Financieros históricos	25
Anexo 4. Valoración por Múltiplos	27
Anexo 5. Propuesta de servicios	30
Anexo 6. Coste Medio Ponderado de Capital (WACC)	31

Gráficos y Tablas

Tablas	Página	Gráficos	Página
1. Principales indicadores Madrid	12	1. Evolución principales magnitudes financieras	11
2. Principales indicadores Barcelona	13	2. Localización de inmuebles de la Compañía	11
3. Patrimonio Neto Corregido de Doalca	19	3. El mercado de oficinas en Madrid por zonas	12
4. Ajustes del Activo Inmobiliario	19	4. Rentas de oficinas en Madrid por zonas	12
5. Activos Inmobiliarios propiedad de la Compañía	21	5. El mercado de oficinas en Barcelona por zonas	13
6. Ponderación de Escenarios	22	6. Rentas de oficinas en Barcelona por zonas	13
7. Ajustes realizados en el Activo de Doalca	23	7. Valor de Mercado de Doalca	19
8. Ajustes al Activo	23		
9. Clasificación Contable de Activos Inmobiliarios	23		
10. Ajustes realizados en el Pasivo de Doalca	24		
11. Cuenta de Resultados Doalca	25		
12. SOCIMIS Cotizadas en España	27		
13. Promedios de los Múltiplos	28		
14. Principales magnitudes financieras de SOCIMIS cotizadas en España	28		
15. Principales magnitudes financieras por Acción y múltiplos de SOCIMIS cotizadas en España	28		
16. Principales magnitudes financieras de Doalca	29		
17. Múltiplos del Sector comparados con Doalca	29		
18. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIS cotizadas en España	29		
19. Cálculo de la tasa de descuento (CMPC o WACC)	31		



Grant Thornton
An instinct for growth™

Sección 1

Introducción

1	Introducción
2	El Negocio
3	Valoración
4	Anexos

Propósito y Alcance del trabajo

Propósito y Alcance del trabajo

- De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la dirección de Doalca (en adelante "la Dirección"), y tal y como detallamos en la Propuesta (ver Anexo 5), el objetivo de este informe es determinar el Valor de Mercado del 100% de la Compañía para su salida al MAB.
- Durante el desarrollo de nuestro trabajo, hemos considerado algunos factores que han tenido un impacto significativo sobre la valoración de la Compañía. Algunos de estos factores son los siguientes:
 - La situación macroeconómica general y las expectativas específicas para las zonas geográficas donde actúa la Compañía.
 - La situación financiera de la Compañía y la capacidad para generar ingresos.
 - Las expectativas de la Dirección relativas a la evolución de la Compañía.
- De acuerdo con el objetivo de este Informe hemos valorado Doalca aplicando el método del Patrimonio Neto Corregido (en adelante "el PNC"). Adicionalmente hemos tratado de emplear el método de Múltiplos de Mercado como método de contraste del método de PNC.
- La metodología utilizada para la obtención del Valor de Mercado de los activos asociados a Doalca será la de Patrimonios en renta, mediante la Capitalización de rentas, el Descuento de Flujo de Caja (en adelante "DFC") y por Comparación.

Patrimonio Neto Corregido - PNC

- Indica el valor de una sociedad como la suma del valor de sus activos y pasivos del balance ajustados a su valor razonable. Este método suele ser aplicado para la valoración de holdings, sociedades de cartera o inversión, negocios intensivos en activos fijos y negocios en liquidación.

Propósito y Alcance del trabajo (cont.)

Múltiplos de Mercado

- Método basado en la comparación con las distintas valoraciones de compañías cotizadas que desarrollan una actividad similar, el análisis de transacciones privadas en el sector, así como las transacciones previas sobre el negocio o sociedad que se está valorando. Los métodos correspondientes son Múltiplos de Cotizadas Comparables, Múltiplos de Transacciones del Sector y Múltiplos de Transacciones Previas.

Fuentes de información

Fuentes de información

- La principal información analizada para la elaboración del presente informe ha sido la siguiente:
 - Cuentas Anuales e Informe de Gestión de Doalca de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2014 (Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la Memoria, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de flujos de efectivo y el Informe de Gestión).
 - Estados Financieros no auditados del cierre a 30 de junio de 2015 de Doalca (Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Balance de Situación y Balance de Sumas y Saldos).
 - Valoración de los activos inmobiliarios de Doalca realizada por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. (en adelante "Savills") a fecha de septiembre 2015.

Limitaciones

Limitaciones

- El resultado de nuestro trabajo se circunscribe al contenido de la Propuesta (ver Anexo 5). En relación con ella, se han tenido en cuenta aquellos factores que se han estimado significativos para llegar a la conclusión de valor.
- Nuestros análisis no han incluido verificaciones, ni procedimientos de auditoría de la información financiera utilizada. No obstante, el informe de auditoría de 2014 no considera ninguna salvedad y expresa una opinión limpia sobre las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014.
- Para llevar a cabo el presente informe se ha partido fundamentalmente de las tasaciones de los activos inmobiliarios realizadas por Savills (en adelante "las Tasaciones"), así como de los principales activos y pasivos de la Compañía, los cuales han sido objeto de análisis por nuestra parte, conjuntamente con la Compañía.
- No asumimos ninguna responsabilidad sobre la actualización de este informe a causa de hechos acaecidos con posterioridad al mismo. No obstante, estaremos encantados en comentar con ustedes la posibilidad de preparar un informe actualizado.
- Este informe ha sido preparado para su entrega al destinatario con la condición implícita de tratarlo de forma confidencial y de limitar su difusión total o parcial a terceros, sin la conformidad expresa de Grant Thornton Advisory, S.L.P. (en adelante "Grant Thornton" o "GT"), con la excepción de la incorporación de este informe al Folleto del MAB.
- En el caso de obtención de financiación externa o de posibles transacciones con terceros, distintas a la expuesta en el propósito definido anteriormente, la validez de este informe como herramienta de negociación debe considerarse otros aspectos, sobre todo si es utilizado por terceros ajenos a su confección.



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 2 El Negocio

1.	Introducción
2.	El Negocio
3.	Valoración
4.	Anexos

El Grupo

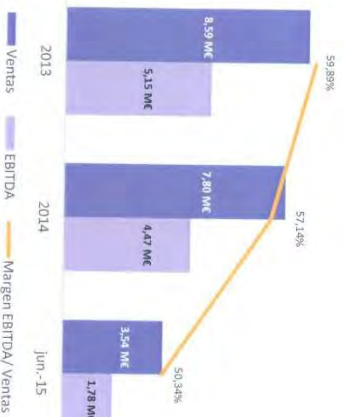
Breve descripción

- Doalca, con sede en la Calle de San Bernardo, 123, Madrid, fue constituida el 31 de diciembre de 1998 por fusión de otras compañías, teniendo como objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. En la actualidad, la Compañía se centra en gestionar el alquiler del patrimonio inmobiliario de su propiedad.
- A fecha de 22 de septiembre de 2014, la Sociedad optó por el régimen legal y fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMIs").
- A 30 de junio de 2015, la Sociedad es propietaria de 41.558,19 m² de los cuales 32.321 m² son alquilerables, distribuidos en distintos bienes inmuebles, tal y como muestra el gráfico 2, todos ellos afectos a la actividad de la Compañía. El detalle de activos inmobiliarios propiedad de la Compañía se muestra en el Anexo 1.
- Actualmente el 96% de la superficie se encuentra arrendada.

Información financiera relevante

- La facturación de la Compañía, compuesta íntegramente de los ingresos por arrendamientos de los edificios que posee en propiedad, ha disminuido un 8,7% en 2014 con respecto al 2013 debido principalmente al incremento del porcentaje de desocupación de los inmuebles (6,8%), por: (i) haberse desocupado una planta del edificio sito en Paseo de la Castellana (Madrid), y (ii) por la reconversión a uso hotelero de dos inmuebles ubicados en Madrid y Barcelona, los cuales anteriormente se destinaban al alquiler de oficinas.
- Durante los primeros meses de 2015 el empeoramiento del resultado de explotación respecto de 2014 se explica por: (i) unos mayores costes incurridos en asesores por la transformación de la Sociedad a SOCIMI, y (ii) porque los edificios desocupados para su conversión en proyectos hoteleros no generan rentas.

Gráfico 1. Evolución principales magnitudes financieras



Fuente: GT

Gráfico 2. Localización de inmuebles de la Compañía



Fuente: GT

El Sector - Madrid

El Mercado de Oficinas en Madrid

- La contratación bruta de espacios de oficinas durante el primer trimestre de 2015 ha aumentado un 27% respecto al mismo periodo del año 2014. Es importante destacar que tres operaciones han supuesto el 35% de la absorción total. Durante el segundo trimestre de 2015, el número de empresas demandantes de espacio continúa en lento crecimiento (Fuente: JLL y Aguirre Newman).
- La tasa de disponibilidad se mantiene en torno al 11,1% y los niveles de contratación todavía no ejercen una gran presión a la baja sobre la oferta (Fuente: JLL y Aguirre Newman).
- Las zonas más activas durante el principio de año 2015 han sido las descentralizadas (DEC) con un 43% del total de la contratación y la zona del Centro del Distrito de Negocios (CDN), con el 21% de los metros contratados (Fuente: JLL y Aguirre Newman).
- La evolución interanual de las rentas sí que refleja un mayor movimiento en consonancia con la situación macroeconómica del país, con un 6,12% de crecimiento para el máximo de CBD y un 3,4% en Secundaria (Fuente: JLL y Aguirre Newman).

Tabla 1. Principales indicadores Madrid

	1Q 2015		2Q 2015		Tendencia a 12 meses
	Min	Max	Min	Max	
CBD (€/m ²)	12,50	25,75	12,75	26,00	↑
Secundaria (€/m ²)	8,75	15,00	8,75	15,25	↑
Periferia (€/m ²)	5,50	12,50	5,50	12,50	↓
Satélite (€/m ²)	4,25	10,00	4,25	10,00	↔
Stock (m ²)	15.115.079		15.211.429		↑
Tasa de disponibilidad	11,09%		11,13%		↑
Contratación (m ²)	133.762		69.631		↓

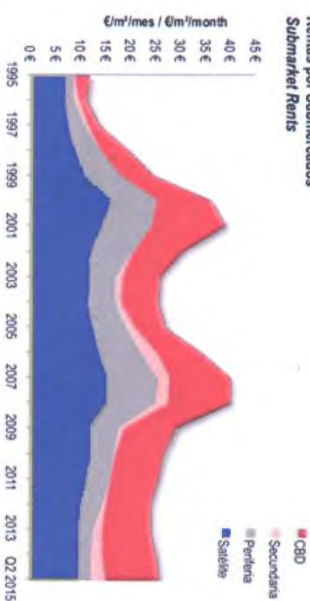
Fuente: JLL

Gráfico 3. El mercado de oficinas en Madrid por zonas



Fuente: JLL

Gráfico 4. Rentas de oficinas en Madrid por zonas Submarket Rents



Fuente: JLL

El Sector - Barcelona

El Mercado de Oficinas en Barcelona

- Durante el primer trimestre del 2015 se han contratado cerca de 73.800 m² de espacio de oficinas. Esta cifra supone un descenso de casi un 32% con respecto al trimestre anterior, pero supone un 20% más con respecto al mismo trimestre del año 2014. Durante el segundo trimestre de 2015, el número de empresas demandantes de espacio continúa su lento crecimiento (Fuente: JLL y Aguirre Newman).
- Analizando la absorción por zonas, lo más significativo es el buen nivel de absorción de la zona OUT en comparación al resto de áreas de negocio, con la mayor contratación del trimestre, un 32% del total del mercado (Fuente: JLL y Aguirre Newman).
- La presión al alza en las rentas de alquiler de oficinas en Barcelona es ya un hecho, y por tercer trimestre consecutivo los ascensos se producen en todas las zonas excepto en Periferia (Fuente: JLL y Aguirre Newman).
- La renta máxima de alquiler en la zona de Paseo de Gracia / Diagonal ha subido este trimestre a 19€/m² (Fuente: JLL y Aguirre Newman).

Tabla 2. Principales Indicadores Barcelona

	1Q 2015		2Q 2015		Tendencia a 12 meses
	Min	Max	Min	Max	
Pº de Gracia / Diagonal (€/m ²)	13,25	18,00	13,25	19,00	↑
Centro Ciudad (€/m ²)	9,00	15,50	9,00	16,50	↑
Nuevas Áreas de Negocio (€/m ²)	8,50	15,00	8,50	16,00	↑
Periferia (€/m ²)	5,50	8,00	5,50	8,00	↔
Stock (m ²)	5.891.998		5.896.498		↔
Tasa de disponibilidad	12,76%		11,90%		↓
Contratación (m ²)	70.571		106.435		↑

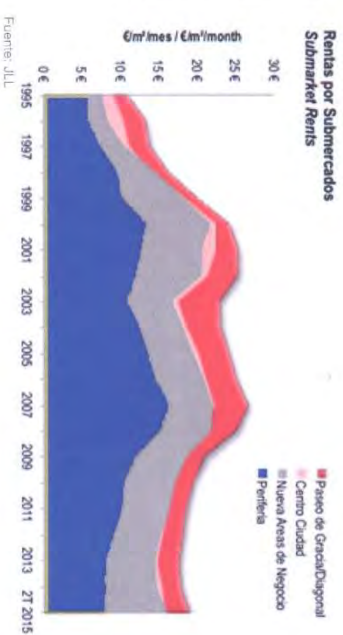
Fuente: JLL

Gráfico 5. El mercado de oficinas en Barcelona por zonas



Fuente: JLL

Gráfico 6. Rentas de oficinas en Barcelona por zonas



Fuente: JLL



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 3

Valoración

1.	Introducción
2.	El Negocio
3.	Valoración
4.	Anexos



Grant Thornton

An instinct for growth™

Sección 3.1 Metodología

1.	Introducción
2.	El Negocio
3.	Valoración
3.1	Metodología
3.2	Estimación de valor
4.	Anexos



Metodología de Valoración – Patrimonio Neto Corregido (PNC)

Patrimonio Neto Corregido

- Consideramos que el Valor del PNC es la base adecuada para la valoración de Doalca.
- El método de PNC indica el valor de mercado de los Fondos Propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.
- El valor del 100% de los Fondos Propios será igual a la suma de los valores de mercado de los activos menos el de los pasivos.
- Este enfoque es apropiado cuando el objetivo a valorar es:
 - una sociedad holding / conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello)
 - empresas intensivas en activos tangibles
 - empresas inmobiliarias
- Los tipos de ajustes que deben considerarse a la hora de valorar cada activo y pasivo pueden incluir los siguientes:
 - sustitución de activos fijos tales como inmuebles por su valor de mercado actual neto de impuestos
 - valoración de inversiones financieras a precios de mercado
 - impuestos no registrados por ganancias no realizadas
 - valor de realización de los activos intangibles



Metodología de Valoración – Conceptos Básicos

Enfoque de Valoración

- Doalca es una Sociedad que posee una diversidad de activos de distinta naturaleza y, para valorarlos, Savills ha considerado la aplicación de diferentes metodologías en función de la tipología de cada activo. El valor contable se ha sustituido por el valor de mercado de cada activo estimado por Savills, para estimar un Patrimonio Neto Corregido.
- Las distintas metodologías de valoración aplicables para estimar el valor de los activos de Doalca siguen los siguientes enfoques y metodologías:
 - Método de Comparación
 - Descuento de Flujos de caja y venta como producto terminado
 - Descuento de Flujos de caja y venta como producto en rentabilidad



Grant Thornton
An instinct for growth™

Sección 3.2

Estimación de valor

1	Introducción
2	El Negocio
3	Valoración
3.1	Metodología
3.2	Estimación de valor
4	Amenos

Valor de Mercado de Doalca

Valoración de Doalca

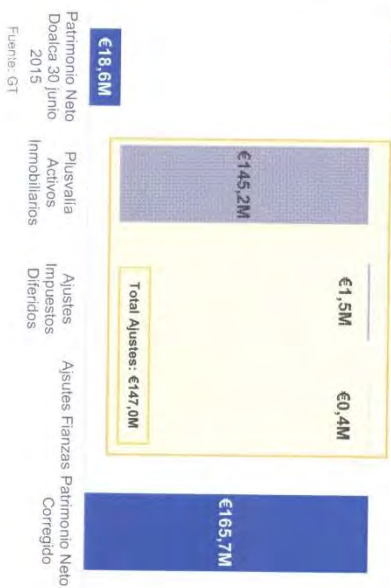
- La Dirección de la Compañía no tiene actualmente planes de inversión en nuevos activos inmobiliarios
- Para la valoración del 100% de las participaciones de Doalca hemos partido de su Balance de Situación a 30 de junio de 2015 (último cierre disponible) y hemos ajustado su Patrimonio Neto teniendo en cuenta el valor razonable de sus activos y pasivos de acuerdo con el detalle incluido en la Tabla 3.
- En el Anexo 2 se incluye un mayor detalle de los ajustes.
- El Valor del 100% de las participaciones de Doalca puede razonablemente situarse en torno a **€165,69 millones**.
- El Gráfico 7, muestra el ajuste realizado al Patrimonio Neto de Doalca a 30 de junio 2015, obteniendo así el PNC.

Tabla 3. PNC de Doalca

000€	Valor Doalca
Patrimonio Neto Doalca 30 junio 2015	18.649
Ajustes	147.042
Plusvalía activos	145.211
Ajustes Impuestos Diferidos	1.455
Ajustes Fianzas	376
Patrimonio Neto Corregido	165.691

Fuente: GT

Gráfico 7. Valor de Mercado de Doalca



Fuente: GT

Tabla 4. Ajustes al Activo Inmobiliario

000€	VNC 30 de junio 2015	Ajuste	Valor Mercado
Terrenos y construcciones	95	3.658	3.753
Inversiones inmobiliarias	16.735	128.601	145.336
Construcciones en curso	540	12.953	13.493
Total Ajuste Activos Inmobiliarios	17.371	145.211	162.582

Fuente: GT



Grant Thornton
An instinct for growth™

Sección 4 Anexos

1	Introducción
2	El Negocio
3	Valoración
4	Anexos

Ficha de los activos inmobiliarios

Tabla 5. Activos Inmobiliarios propiedad de la Compañía

Unidad	Dirección	Uso	Tipo	SSA (m ²)	Parking (uds)	Plazas
1	Calle Velázquez, 50 (Madrid)	Oficinas	Patrimonio en Renta	1.665	24	-
2	Paseo de la Castellana, 53 (Madrid)	Oficinas	Patrimonio en Renta	7.588	36	-
3.1	Calle San Bernardo, 123 (Madrid)	Oficinas	Patrimonio en Renta	2.019	21	-
3.2	Calle San Bernardo, 123 (Madrid)	Retail	Patrimonio en Renta	454	-	-
4.1	Calle Príncipe de Vergara, 109 (Madrid)	Oficina	Patrimonio en Renta	3.833	3	-
4.2	Calle Príncipe de Vergara, 109 (Madrid)	Retail	Patrimonio en Renta	418	-	-
4.3	Calle Francisco Silveira, 112 (Madrid)	Retail	Patrimonio en Renta	217	-	-
5.1	Calle Montera, 10-12 (Madrid)	Hotel	Work in Progress	3.167	-	-
5.2	Calle Montera, 10-12 (Madrid)	Retail	Patrimonio en Renta	781	-	-
6	Calle Magallanes, 1 (Madrid)	Oficinas	Patrimonio en Renta	1.369	-	-
7	Calle Magallanes, 3 (Madrid)	Oficinas	Patrimonio en Renta	7.425	-	-
Total Madrid				28.916	84	-
8	Calle Mallorca, 245 (Barcelona)	Oficinas	Work in Progress	1.870	-	-
9	Ramblla de Catalunya, 91-93 (Barcelona)	Oficinas	Stock	1.536	39	-
Total Barcelona				3.405	39	-
Total				32.321	123	-

Fuente: Savills

Ajustes al valor de los activos inmobiliarios

Ajustes al valor de los activos inmobiliarios

- La valoración de los activos inmobiliarios realizada por Savills, arroja un valor de mercado total de €159,27 millones. Consideramos dicho escenario como el "escenario base".
- A partir de la valoración de la cartera de activos inmobiliarios realizada por Savills, hemos considerado un "escenario alternativo" que contempla para ciertos inmuebles una sensibilidad sobre determinadas hipótesis consideradas en el escenario base.
- La valoración resultante del escenario alternativo asciende a €170,30 millones (€11,03 millones superior al escenario base). Una descripción más detallada de nuestro análisis de sensibilidades se encuentra en la siguiente página.
- Hemos considerado el escenario alternativo como plausible, si bien con una menor probabilidad que el escenario base que resulta del análisis de Savills. En consecuencia, hemos considerado una ponderación del 70% / 30% para los escenarios base y alternativo respectivamente, que resulta en un valor de mercado ajustado de los activos inmobiliarios de **€162,58 millones**.

Tabla 6. Ponderación de Escenarios

000€	Valor Mercado	Ponderación %	Valor Ponderado
Escenario base	159.273	70%	111.491
Escenario alternativo	170.303	30%	51.091
Escenario Ponderado			162.582

Fuente: GT

Escenario Alternativo

Nuestro análisis de sensibilidades se ha centrado fundamentalmente en los siguientes activos:

- **Unidad 2 - Paseo de la Castellana, 53.** El modelo de Savills considera un escenario de incremento en rentas por IPC y a mercado, proyectado a 10 años y considerando al quinto año (año 2020) una renta media de 27,90 €/m². No obstante, consideramos que un escenario plausible de rentas ligeramente superiores es posible si el mercado de rentas de oficinas en ese momento superara en tan sólo 2 €/m² dichas previsiones, rentas aún muy por debajo de lo que marcaba el mercado antes del cambio de ciclo. De ser así, el valor del inmueble se incrementaría €5 millones.
 - **Unidad 5.1 - Montero, 10-12 (Hotel).** Se trata de un activo en una situación de obra en curso con contrato hotelero (inquilino) formalizado. La evolución del valor del mercado es muy positiva durante el periodo de ejecución de las obras, cuya duración se estima en 2 años. En la situación actual, el valor estimado por Savills se vería incrementado en €5,32 millones en el momento de finalización de las obras.
 - **Unidad 8 - Mallorca, 245.** Se ha considerado destinar el uso de este inmueble a uso hotelero, en cambio Savills ha realizado la valoración como uso de oficinas por su uso urbanístico terciario. No obstante, la estrategia adquirida para este inmueble es para uso hotelero, habiendo la Compañía formalizado un contrato de arrendamiento con un operador hotelero de prestigio. Se ha realizado un ejercicio de valoración paralelo con este uso, resultando un ligero incremento en el valor de €0,69 millones. Sin embargo, la administración local de Barcelona, ha aprobado una moratoria para la concesión de licencias hoteleras, lo cual penaliza al valor.
- En caso de gestionar un cambio de uso del edificio a residencial (uso posiblemente compatible al ser predominante en el entorno inmediato) y destinar el inmueble a promoción de vivienda libre, el valor del activo se incrementaría significativamente.
- Dado que dicha posibilidad no se contempla dentro de la estrategia de la Compañía, no hemos cuantificado dicho escenario.

Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC de Doalca

Tabla 7. Ajustes realizados en el Activo de Doalca

000€	VNC 30 de Junio 2015	Ajuste	Valor Mercado
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material	439	3.658	4.097
Inversiones inmobiliarias	16.735	128.601	145.336
Construcciones en curso	540	12.953	13.493
Inversiones financieras a LP	666	(966)	-
Activos por impuesto diferido	187	-	187
Total Activo no corriente	18.867	144.245	163.113
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores com. y otras clas a cobrar	729	-	729
Inversiones Financieras a CP	2.108	-	2.108
Periodificaciones a CP	37	-	37
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.204	-	1.204
Total Activo corriente	4.078	-	4.078
TOTAL ACTIVO	22.946	144.245	167.191

Fuente: GT en base a Valoración de Savills

Tabla 8. Ajuste al Activo

000€	VNC 30 de Junio 2015	Ajuste	Valor Mercado
Inmovilizado material	439	3.658	4.097
Inversiones inmobiliarias	16.735	128.601	145.336
Construcciones en curso	540	12.953	13.493
Total Ajuste Activos Inmobiliarios	17.714	145.211	162.926

Fuente: GT

Ajustes realizados en el Activo de Doalca a 30 de Junio de 2015

- Teniendo en cuenta las valoraciones realizadas por Savills (ajuste positivo de €145,21 millones) y el ajuste relativo a las "Inversiones Financieras a LP" (ajuste negativo de €0,96 millon), hemos estimado un ajuste total de €144,25 millones.
- Las partidas de: Inmovilizado material, Inversiones inmobiliarias y Construcciones en curso, incluyen los activos inmobiliarios de la Compañía cuyo valor contable total al 30 de Junio de 2015 asciende a €17,71 millones. La valoración de mercado de dichos activos se ha estimado en €162,93 millones, lo que resulta en un ajuste por plusvalías de €145,21 millones.
- Inversiones financieras a largo plazo recoge el 90% de las fianzas recibidas por los inquilinos y depositadas por la Compañía en el VIMA. Considerar que la ocupación de los inmuebles se mantendrá constante en los próximos ejercicios supone que dichas fianzas constituidas deberán permanecer depositadas en el VIMA, y en consecuencia hemos propuesto ajustarlo por ser un activo no realizable o indispensable.

Tabla 9. Clasificación Contable de Activos Inmobiliarios

Unidad	Dirección	Uso	Clasificación contable
1	Calle Vázquez, 50 (Madrid)	Oficinas	Inversiones Inmobiliarias
2	Paseo de la Castellana, 53 (Madrid)	Oficinas	Inversiones Inmobiliarias
3.1	Calle San Bernardo, 123 (Madrid)	Oficinas	Inversiones Inmobiliarias
3.2	Calle San Bernardo, 123 (Madrid)	Retail	Inversiones Inmobiliarias
4.1	Calle Príncipe de Vergara, 109 (Madrid)	Oficina	Inversiones Inmobiliarias
4.2	Calle Príncipe de Vergara, 109 (Madrid)	Retail	Inversiones Inmobiliarias
4.3	Calle Francisco Silveira, 112 (Madrid)	Retail	Inversiones Inmobiliarias
5.1	Calle Monterra, 10-12 (Madrid)	Hotel	Construcciones en curso
5.2	Calle Monterra, 10-12 (Madrid)	Retail	Inversiones Inmobiliarias
6	Calle Magallanes, 1 (Madrid)	Oficinas	Inversiones Inmobiliarias
7	Calle Magallanes, 3 (Madrid)	Oficinas	Inversiones Inmobiliarias
8	Calle Mallorca, 245 (Barcelona)	Oficinas	Construcciones en curso
9	Rambla de Cataluña, 91-93 (Barcelona)	Oficinas	Inversiones Inmobiliarias
10	Huerta del Rey (Toledo)	Residencial	Inmovilizado Material

Fuente: GT

Anexo 2. Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC

Detalle de ajustes realizados para el cálculo del PNC de Doalca (Cont.)

Tabla 10. Ajustes realizados en el Pasivo de Doalca

000€	VNC 30 de Junio 2015	Ajuste	Valor Mercado
PATRIMONIO NETO			
Fondos Propios	18.649	147.042	165.691
Capital	1.214	-	1.214
Prima de emisión	1.025	-	1.025
Reservas	14.919	-	14.919
Resultado del ejercicio	1.491	-	1.491
Ajustes	-	147.042	147.042
Plusvalía activos	-	145.211	145.211
Ajustes Impuestos Diferidos	-	1.455	1.455
Ajustes Fianzas	-	376	376
Total Patrimonio Neto	18.649	147.042	165.691
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo	86	-	86
Deudas a largo plazo (Fianzas)	1.342	(1.342)	-
Pasivos por impuestos diferidos	2.249	(1.455)	794
Total Pasivo no corriente	3.677	(2.297)	880
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	-	-	-
Deudas a corto plazo	7	-	7
Acreedores con y otras clas. a pagar	551	-	551
Total Pasivo corriente	619	-	619
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	22.945	144.245	167.191

Fuente: GT en base a Valoración de Savills

Ajustes realizados en el Pasivo de Doalca a 30 de junio de 2015

- A 30 de junio de 2015, el PN de la Compañía se ajusta como contrapartida de ajustes estimados en los activos y pasivos por un importe total de €147,04 millones.
- Ajustes:
 - Como contrapartida a los ajustes realizados en el activo por Inmovilizado Material, Inversiones Inmobiliarias y Construcciones en curso, se ajusta el patrimonio neto en €145,21 millones.
 - Como contrapartida a los ajustes realizados en el pasivo por impuestos diferidos, se ajusta el patrimonio neto en €1,46 millones.
 - Como contrapartida a los ajustes realizados por fianzas en el activo y pasivo, se ajusta el patrimonio neto por €0,38 millones.
- El PNC a 30 de junio de 2015, después de ajustes, asciende a €165,83 millones.
- Deudas a largo plazo recoge las fianzas recibidas por los inquilinos que la Compañía deberá devolver una vez se rescinda o venza el contrato de arrendamiento. Al igual que ocurre con las fianzas en el activo, al considerar que la ocupación de los inmuebles se mantendrá estable, dicha cuantía recibida no variará y la Compañía mantendrá dichos niveles de fianzas y no tendrá que devolverlas, por lo que no lo consideramos como pasivo exigible.
- Pasivos por impuestos diferidos, corresponden a diferencias temporarias con origen en ejercicios anteriores y cuyo calendario de aplicación es de 33 años. El valor actual de dicho pasivo lo hemos estimado en €0,79 millones considerando una tasa de descuento del 8%. (Ver Anexo 6).

Cuenta de resultados histórica – Doalca

Tabla 11. Cuenta de Resultados Doalca

000€	2013		jun-15
	Auditado	Auditado	
Importe neto de la cifra de negocios	8.598	7.818	3.541
Aprovisionamientos	(295)	(285)	(136)
Gastos de personal	(904)	(984)	(498)
Otros gastos de explotación	(2.250)	(2.102)	(1.125)
EBITDA	5.149	4.467	1.783
Amortización del inmovilizado	(629)	(626)	(311)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	77	2.185	-
Otros resultados	-	2	2
Resultados Operativos (EBIT)	4.598	6.029	1.474
Resultado Financiero	17	67	18
Resultados Antes de Impuestos (EBT)	4.616	6.096	1.491
Impuestos	(1.376)	(639)	-
Beneficio Neto	3.239	5.457	1.491
KPI's			
Crecimiento de las ventas (% anual)	-	(9,1%)	n.a.
% Gastos de Personal / Ventas	10,5%	12,6%	14,1%
% Otros gastos de explotación / Ventas	26,2%	26,9%	31,8%
EBITDA / Ventas	59,9%	57,1%	50,3%
EBIT / Ventas	53,5%	77,1%	41,5%
Margen Neto	37,7%	69,8%	42,1%
Tipo Impositivo Efectivo	29,8%	10,5%	-

Fuente: Estados Financieros a 31 de diciembre de 2013 y 2014 y cierre a junio 2015

Cuenta de resultados

- Los ingresos de la Sociedad provienen íntegramente de las rentas por alquiler de los edificios que tiene en propiedad.
- Importe neto de la cifra de negocios.
 - La disminución de ingresos en 2014 respecto a 2013, descenso de 9,1%, se debe a una menor tasa de ocupación de sus inmuebles, motivadas por: (i) la desocupación de una planta en uno de los inmuebles (Castellana 53, Madrid), y (ii) la puesta en marcha de dos proyectos hoteleros en sendos inmuebles.
 - Al final del ejercicio 2014, los inmuebles de la Compañía presentaban una tasa de desocupación del 14,6%, lo que supone un aumento del 6,98 p.p. respecto de 2013.
 - A junio de 2015, los ingresos registrados han disminuido un 10% en comparación con los seis primeros meses del ejercicio 2014. Esto se debe a una disminución de la tasa ocupación como resultado del desalojamiento de dos edificios (sitios en Barcelona y Madrid) con el objeto de desarrollar sendos proyectos hoteleros.
- Aprovisionamientos se compone principalmente de gastos por trabajos realizados por terceros en los inmuebles propiedad de la Compañía, con objeto de su mantenimiento.
- Gastos de personal recoge el gasto por sueldos y salarios, indemnizaciones y seguridad social de la plantilla de la Compañía. El número medio de empleados es de 13,17 en 2013 y de 12,42 en 2014, dicha disminución se debe a la baja de la guardesa del edificio ubicado en Calle Navalperal (Madrid), inmueble vendido en 2014. Sin embargo, el gasto de personal aumenta un 8,83% en 2014 respecto del ejercicio anterior, porque se registra un bono especial de permanencia con gerencia por haber pactado una jubilación a fecha fija. Dicho bono no se hará efectivo si la gerencia no cumpliera los cinco años de permanencia mínima (hasta enero de 2019).

Cuenta de resultados histórica – Doalca (Cont.)

Tabla 11. Cuenta de Resultados Doalca

000€	2013 Auditado	2014 Auditado	jun-15
Importe neto de la cifra de negocios	8.588	7.818	3.541
Aprovisionamientos	(295)	(265)	(195)
Gastos de personal	(904)	(984)	(499)
Otros gastos de explotación	(2.250)	(2.102)	(1.125)
EBITDA	5.149	4.467	1.733
Amortización del inmovilizado	(629)	(626)	(311)
Delentoreo y resultado por enajenaciones del inmovilizado	77	2.185	-
Otros resultados	-	-	2
Resultados Operativos (EBIT)	4.598	6.029	1.474
Resultado Financiero	17	67	18
Resultados Antes de Impuestos (EBT)	4.616	6.096	1.491
Impuestos	(1.376)	(639)	-
Beneficio Neto	3.239	5.457	1.491
KPI's			
Crecimiento de las ventas (% anual)	-	(9,1%)	n.a.
% Gastos de Personal / Ventas	10,5%	12,6%	14,1%
% Otros gastos de explotación / Ventas	26,2%	26,9%	31,8%
EBITDA / Ventas	59,9%	57,1%	50,3%
EBIT / Ventas	53,5%	77,1%	41,6%
Margen Neto	37,7%	69,8%	42,1%
Tipo Impositivo Efectivo	29,8%	10,5%	-

Fuente: Estados Financieros a 31 de diciembre de 2013 y 2014 y cierre a junio 2015

Cuenta de resultados (Cont.)

- Otros gastos de explotación recogen fundamentalmente gastos incurridos por reparaciones y conservación, comunidad de propietarios, servicios profesionales independientes y Tributos. En 2015, Otros gastos de explotación representan un 31,8% sobre ventas, 9 p.p. más que en el ejercicio anterior, debido a haber incurrido en mayores gastos por la reforma de una oficina que se queda desocupada en Rambla de Cataluña, y por un menor ingreso por no haber alquilado la oficina de Paseo de la Castellana.
- En 2014, la Compañía vende un activo inmobiliario situado en la calle Navalperal 1 (Madrid), lo que generó un beneficio de €2.185 miles.
- El Resultado financiero en 2014 aumenta un 284% respecto de 2013, como resultado del cobro de los intereses de demora de una explotación que tuvo lugar en 2003 en Toledo, por importe de €33,6 miles. En 2015 el resultado financiero disminuye por una bajada de los tipos de interés. Durante 2014 las inversiones financieras generaban un tipo medio del 2,5% y las últimas renovaciones en 2015 han sido del 0,50% y del 0,30%.
- En 2014, el Beneficio Neto ha ascendido a €5.457 miles, lo que representa un crecimiento del 68,5% con respecto al ejercicio anterior. Dicho incremento se explica principalmente por: (i) la venta del inmueble sito en la calle Navalperal 1 (Madrid), y (ii) la decisión de acogerse al régimen de SOCIMIS (desde el 26 de septiembre de 2014). Debido a la adopción del régimen legal y fiscal de las SOCIMIS recogido en la Ley 11/2009, la Sociedad tributará por el Impuesto de Sociedades al tipo de gravamen 0%.
- Debido a este cambio de régimen tributario, el gasto por impuesto del ejercicio 2014 es notablemente inferior al del ejercicio 2013. La Sociedad ha tributado en 2014 por la venta del inmueble sito en la calle Navalperal 1 (Madrid) y por los ajustes fiscales existentes en 2013 antes de acogerse al régimen de SOCIMI.

Comparables: Compañías Comparables en España

SOCIMIS comparables

- Como método de contraste se han analizado una serie de múltiplos de empresas comparables para contrastar la valoración realizada de Doalca.
- Las sociedades comparables incluyen SOCIMIS cotizadas tanto en el MAB como el Mercado Bursátil Continuo.
- Si bien hay que señalar que las comparables utilizadas en este análisis no tienen la misma composición en relación a la tipología de activos inmobiliarios que Doalca, y por tanto, no son totalmente comparables.
- Adicionalmente, a fecha 15 de septiembre de 2015 existen otras tres SOCIMIS cotizadas en el MAB: Trajano Iberia, Obsido y Zaragoza Properties, que no han sido incluidas.

Tabla 12. SOCIMIS Cotizadas en España

SOCIMI	Mercado	Descripción
Enrecompos Cuatro	MAB	100% de sus activos dedicados al arrendamiento, consistentes en oficinas, viviendas, locales, geriátrico y solares principalmente, situados mayoritariamente en Madrid y Zaragoza.
Fiderea Patrimonio	MAB	Adquisición y gestión de activos residenciales situados en Madrid.
Mercal Inmuebles	MAB	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. 12 locales comerciales, 1 oficina, 1 hospital, 4 terrenos y 2 garajes, localizados mayoritariamente en Madrid.
Promuent	MAB	11 viviendas, 4 locales comerciales, 3 parcelas. Viviendas situadas en Madrid, y una de las parcelas en Málaga.
Uro Property Holdings	MAB	755 oficinas situadas mayoritariamente en Madrid, aunque también cuenta con localizaciones en Cataluña y Castilla y León entre otros.
Merlin Properties	Continuo	Especializada en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios terciarios en los segmentos Core y Core Plus en la Península Ibérica. Cuenta con 888 sucursales bancarias, 8 oficinas, 1 centro comercial, 1 hotel y 5 centros logísticos.
Axiata Patrimonio	Continuo	Cartera de activos inmobiliarios formados por oficinas, logísticos, retail y otros, situados entre Madrid y Barcelona.
Lar España	Continuo	12 centros comerciales, 3 navas, 4 oficinas, 1 residencia, repartidos entre Madrid y Barcelona.

Fuente: GT en base a información pública disponible

Comparables: Múltiplos

SOCIMIs comparables

- Como método de contraste alternativo, se ha comparado la valoración de Doalca realizada por PNC, con los múltiplos: EV/EBITDA, Ventas/EBITDA y Cotización Bursátil/Patrimonio Neto, de las SOCIMIS cotizadas tanto en el MAB como en el Mercado Continuo.
- En base a los valores obtenidos de las Compañías Comparables, los promedios calculados para los múltiplos a utilizar se distinguirán dependiendo del mercado en el que coticen. Ver tabla 13.
- Los múltiplos mostrados en las tablas: 13, 15 y 17, se han calculado en base a los datos del primer semestre de 2015 (periodo: 6 meses).

Tabla 13. Promedios de los Múltiplos

	EV/EBITDA	EV/Ventas	Cotización/ PN
Promedio MAB	63,0x	41,3x	1,6x
Promedio Continuo	95,7x	45,5x	1,2x
Promedio Global	75,3x	43,3x	1,4x

Fuente: GT en base a información pública disponible

Tabla 14. Principales magnitudes financieras de SOCIMIs cotizadas en España

SOCIMI	Nº Acciones	Capitalización Bursátil		Patrimonio Neto		EV (000 €)	Ventas (000 €)	EBITDA (000 €)	Deuda Neta (000 €)
		(000 €)	(000 €)	(000 €)	(000 €)				
Entrecampos Cuatro	54.688.971	108.791	57.158	129.176	2.485	1.329	20.385		
Fidene Patrimonio	10.074.324	217.706	122.566	298.782	6.175	2.078	81.076		
Merical Inmuebles	876.266	30.669	14.419	43.807	1.395	1.733	13.138		
Promorient	4.074.569	4.115	6.647	4.864	101	316	748		
Uro Property Holdings	2.597.010	147.718	100.223	1.626.380	56.803	48.479	1.478.662		
Merlin Properties	193.817.999	2.195.958	2.041.923	3.066.702	65.444	57.295	870.744		
Axare Patrimonio	71.875.000	876.875	777.424	731.293	18.748	4.960	(145.582)		
Lar España	59.998.000	560.381	412.900	714.612	14.116	8.301	154.231		

Fuente: GT en base a información pública disponible. Cotización a 05/10/2015 y Cuentas Anuales a 30/06/2015.

Tabla 15. Principales magnitudes financieras por acción y múltiplos de SOCIMIs cotizadas en España

SOCIMI	Cotización por acción	PN por Acción	EV por Acción	Ventas por acción		EBITDA por acción		Deuda por acción		EV/EBITDA	EV/Ventas	Cotización/ PN
				(000 €)	(000 €)	(000 €)	(000 €)	(000 €)	(000 €)			
Entrecampos Cuatro	2,0	1,0	2,4	0,0	0,02	0,4	97,2x	52,0x	1,9x			
Fidene Patrimonio	21,6	12,2	29,7	0,6	0,2	8,0	143,8x	48,4x	1,8x			
Merical Inmuebles	35,0	16,5	50,0	1,5	2,0	15,0	25,3x	32,3x	2,1x			
Promorient	1,0	1,6	1,2	0,0	0,1	0,2	15,4x	48,3x	0,5x			
Uro Property Holdings	56,9	38,6	626,3	21,9	18,7	569,4	33,5x	28,6x	1,5x			
Merlin Properties	11,3	10,5	15,8	0,3	0,3	4,5	53,5x	46,5x	1,1x			
Axare Patrimonio	12,2	10,8	10,2	0,3	0,1	(2,0)	147,4x	39,0x	1,1x			
Lar España	9,3	6,9	11,9	0,2	0,1	2,6	86,1x	50,6x	1,4x			
Promedio Global							75,3x	43,3x	1,4x			

Fuente: GT en base a información pública disponible

Comparables: Múltiplos (Cont.)

SOCIMIS comparables

- Comparando los múltiplos EV/EBITDA y EV/Ventas implícitos de Doalca, en base al valor de la Compañía resultante de la valoración, obtenemos unos múltiplos muy inferiores a la media del mercado.
- Esto puede estar motivado por factores como la distinta tipología de los activos y el hecho de que algunas magnitudes de ventas y EBITDA de compañías comparables aun no reflejen el impacto de adquisiciones recientes.
- A modo informativo, hemos analizado la prima que tiene la capitalización bursátil sobre el EPRA-NAV o PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIS cotizadas en el mercado continuo, obteniendo una prima promedio del 18,1%.
- Este análisis indica que las SOCIMIS cotizadas tienen un valor bursátil que está, de media, un 18,1% por encima del valor neto de sus activos.
- Hay que señalar que las comparables utilizadas en este análisis no tienen la misma tipología de activos inmobiliarios que Doalca y únicamente disponemos de tres compañías comparables, por lo que no componen una muestra representativa.

Tabla 16. Principales magnitudes financieras de Doalca

	Nº Acciones	Patrimonio Neto (000 €)	EV (000 €)	Ventas (000 €)	EBITDA (000 €)	Deuda Neta (000 €)
Valor Doalca	12.000	19.744	155.691	7.818	4.467	17

Fuente: GT

Tabla 17. Múltiplos del Sector comparados con Doalca

	EV/EBITDA	EV/Ventas
Promedio MAB	63,0x	41,9x
Promedio Continuo	95,7x	45,5x
Promedio Global	75,3x	43,3x
Múltiplos Implícitos Doalca	37,1x	21,2x

Fuente: GT en base a información pública disponible

Tabla 18. Cálculo prima sobre EPRA-NAV de SOCIMIS cotizadas en España

SOCIMI	Mercado	Nº Acciones	Capitalización Bursátil (000 €)	EPRA-NAV (000 €)	Prima %
Merlin Properties	Continuo	193.817.999	2.195.958	2.061.947	6,5%
Axiane Patrimonio	Continuo	71.875.000	876.675	781.690	12,2%
Lar España	Continuo	59.998.000	580.381	413.413	35,5%
				Promedio	18,1%

Fuente: GT en base a información pública disponible a fecha del 30-06-2015



Propuesta de servicios (14 de agosto de 2015) - Alcance de la colaboración

A. Preparación

- Reunión de arranque para establecer el protocolo de actuación y el equipo de trabajo de Doalca
- Planificación con Doalca, donde estableceremos una primera agenda y calendario del trabajo
- Recepción y discusión de la información preliminar solicitada

El alcance para cada uno de los trabajos sería el siguiente:

B. Tasación de los inmuebles

- Nuestro trabajo incluirá la realización de una tasación para cada uno de los activos inmobiliarios de la Sociedad en cuestión. Este trabajo será realizado por la sociedad Savills Consultores Inmobiliarios, S.A., cuyo alcance incluímos en el Anexo III de este documento.

C. Valoración de la sociedad

- La valoración de la Compañía se realizará en base al análisis histórico, al trabajo realizado para la elaboración del plan de negocio y considerando el Valor de Mercado de los activos de la Compañía. El alcance para la emisión del Informe de Valoración se detalla a continuación:

Valoración

- Determinación del valor de mercado de los Fondos Propios de la Compañía ajustando las posibles plusvalías / minusvalías derivadas del valor de mercado de los activos y pasivos de sus subsidiarias
- Determinación de la prima o descuento de la capitalización bursátil respecto a su PNC de compañías comparables, en concreto SOCIMIS y cotizadas del mercado continuo de carácter patrimonial. Posteriormente evaluaremos en qué medida las conclusiones de éste análisis puede afectar a nuestra opinión sobre el valor de Doalca.
- Conclusión de valoración y argumentación

Informe

- Emisión de un informe (en borrador) conteniendo los procedimientos y conclusiones de la valoración de Doalca
- Consideración de los comentarios aportados por Doalca resultado de la revisión de la versión en borrador del informe
- Emisión del informe definitivo

Tasa de Descuento

Tabla 19. Cálculo de la tasa de descuento (CMPC o WACC)

Concepto	Símbolo	Comentario
Tasa libre de riesgo	R_f	Rentabilidad promedio del bono del Gobierno de España a 10 años (promedio últimos 3 meses)
Beta apalancada	β_L	Medida del riesgo de un título o una cartera en relación al riesgo sistemático del mercado.
Prima de riesgo del mercado	P_m	Diferencial histórico entre la Tasa Libre de Riesgo (R_f) y la rentabilidad de un portafolio del total del mercado bursátil (R_m).
Prima de riesgo adicional	α	Prima de riesgo adicional por motivos de tamaño, concentración de riesgo, etc. (Ibbotson)
Coste de los Recursos Propios	$K_e = R_f + (\beta_L \times P_m) + \alpha$	Rentabilidad esperada por los proveedores de capital (accionistas) a los recursos financieros que invierten en ella.
Coste bruto de la deuda	D	Coste de la Deuda antes de impuestos.
Prima por riesgo de impago	D_r	Spread sobre la deuda por riesgo de insolvencia según Comp. de mercado y spreads de acuerdo al rating de compañías
Tasa impositiva nominal	T	Tasa impositiva nominal aplicable en España
Coste de la Deuda	$K_D = (D + D_r) \times (1 - T)$	Rentabilidad esperada por los proveedores de recursos ajenos a la compañía a L/P.
Estructura de capital objetivo	Debt / Equity	
% Valor de los FPPP	$E / (D + E)$	Relación entre el valor de los FPPP a valor de mercado y el Valor del Negocio de empresas comparables
% Valor de la Deuda	$D / (D + E)$	Relación entre el valor de la Deuda financiera y el Valor del Negocio de empresas comparables (Market Approach)
CMPC (WACC)	$K_u \times E / (D + E) + K_D \times D / (D + E)$	Coste Medio Ponderado del Capital (Weighted Average Cost of Capital)

Fuente: Grant Thornton.

ANEXO VI Resumen del informe de valoración de los activos realizado por Savills

Inversiones Doalca

savills

INVERSIONES DOALCA

31 Agosto 2015

savills.com

Confidencial

Savills Consultores Inmobiliarios
José Abascal, 45-1º
28003 Madrid
+34 913 101 016
+34 913 101 024
www.savills.es

Indice



1.0 Instrucciones y objeto de trabajo

2.0 Base de valoración

3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

4.0 Metodologías de Valoración

5.0 Confidencialidad y Limitaciones

6.0 Valoración de la cartera

7.0 Análisis de la cartera - Gráficos

8.0 Activos objeto de valoración

Anexo I Principios generales de Valoración RICS

Anexo II Informes de mercado

Anexo III Valoraciones

Inversiones Doalca

savills

1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

Confidencial

1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- De acuerdo con los términos de contratación con fecha Agosto 2015 firmados por INVERSIONES DOALCA, S.L. y Savills Consultores Inmobiliarios, S.A.; con el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración 31 de Agosto de 2015, de la cartera inmobiliaria propiedad de INVERSIONES DOALCA, S.L., cuyos activos quedan indicados en el punto 6 (Valoración de la Cartera) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills ni los posibles valoradores externos implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación anteriormente citados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure"). De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Las propiedades han sido inspeccionadas por personal del Departamento de Valoraciones y Consultoría de Savills Consultores Inmobiliarios. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitadas a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración se destinará a uso interno de INVERSIONES DOALCA, S.L., a los efectos de conversión de la Sociedad de S.L a S.A. y para su posterior presentación en el MAB. Este informe de valoración no podrá hacerse público ni ser mostrado en su totalidad o en parte a terceras partes que no estén involucradas en esta operación.
- Entendemos que a efectos de valoración, se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de INVERSIONES DOALCA S.L., sobre los activos objeto de valoración.
- Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

Inversiones Doalca

savills

2.0 Base de Valoración

Confidencial

2.0 Base de Valoración

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2014 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2014) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
 - *“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales



Supuestos

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:
 - a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
 - b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
 - c) Que la información urbanística proporcionada por INVERSIONES DOALCA S.L. es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
 - d) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
 - e) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
 - f) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
 - g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
 - h) Que los edificios no ha sido contraídos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
 - i) Que los suelo afectos los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

3.0 Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales



- j) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
- k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
- l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

Condiciones Generales

- a) Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:
- b) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.
- c) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
- d) No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
- e) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
- f) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
- g) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
- h) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

Supuestos Especiales

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe no se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

4.0 Metodologías de Valoración

4.0 Metodologías de valoración



Patrimonio

- Los métodos de valoración empleados son Metodología de Capitalización de Rentas, Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.
- La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de rendimiento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, si existe evidencia de las transacciones comparables realizadas en ese mercado, las analizamos y aplicamos. Puede resultar apropiado aplicar ciertos enfoques más amplios o detallados del método de capitalización de rentas, especialmente en relación con propiedades ligadas a una actividad económica de mayor tamaño o más compleja. Pueden analizarse los flujos de caja descontados y los diferentes flujos de ingresos.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de alquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Consultores Inmobiliarios S.A. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.

5.0 Confidencialidad y Limitaciones

5.0 Confidencialidad y Limitaciones

The Savills logo consists of the word "savills" in a lowercase, sans-serif font. The letters "s", "a", "v", "i", "l", "l", and "s" are in a dark red color, while the letter "i" is in a bright yellow color. The logo is positioned in the top right corner of the page.

- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.
- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills Consultores Inmobiliarios S.A, en cuanto al contenido y la forma de la publicación.
- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por DOALCAINVERSIONES DOALCA S.L. sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Consultores Inmobiliarios S.A. no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.
- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J. Mateo", with a long horizontal stroke extending to the left.

Jesús D. Mateo MRICS (Arquitecto)
Director de Valoraciones y Consultoría
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "E. Martins Pimenta", with a stylized, looped structure.

Eduardo Martins Pimenta MRICS
Director Asociado Valoraciones y Consultoría
Savills Consultores Inmobiliarios S.A.

6.0 Valoración de la cartera

6.0 Valoración de la cartera



- Considerando los activos objeto de valoración el Valor de Mercado de los activos valorados en el % de titularidad de INVERSIONES DOALCA S.L., a 31 de Agosto de 2015 es:

159.273.000,00 EUROS

(CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL EUROS)

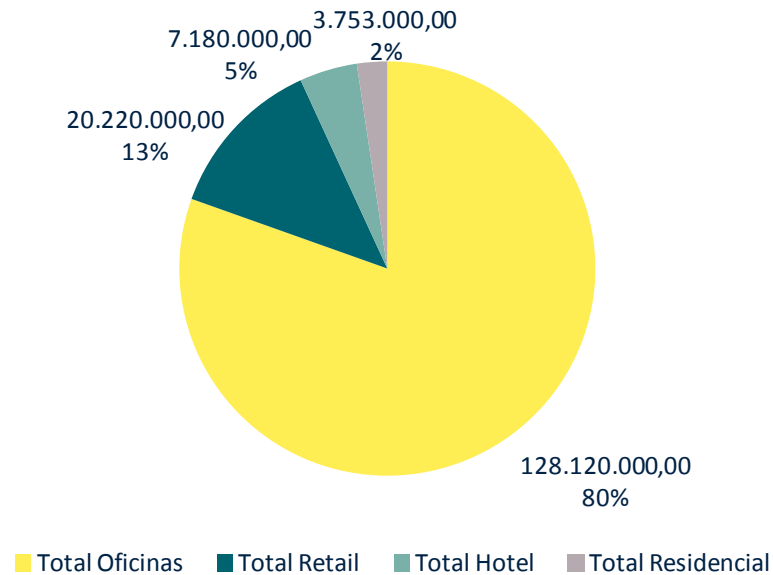
- A continuación se desglosa el valor de la cartera por tipología:

Tipo	SBA (m²)	Plazas (uds)	Valor de Mercado (€)	Valor de Mercado (€/m²)
Oficinas	27.284	123	128.120.000	4.696
Retail	1.870	0	20.220.000	10.813
Hotel	3.167	0	7.180.000	2.267
Residencial	459	0	3.753.000	8.185
Total	32.779,76		159.273.000,00	4.858,88

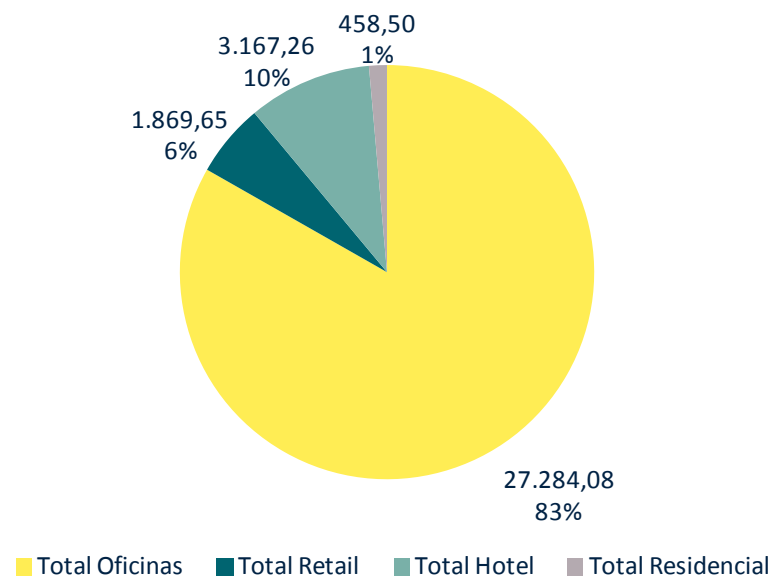
7.0 Análisis de la cartera - Gráficos

7.0 Análisis de la cartera - Gráficos

DISTRIBUCIÓN ACTIVOS PATRIMONIO
POR VALOR DE MERCADO



DISTRIBUCIÓN ACTIVOS
PATRIMONIO POR SUPERFICIE



8.0 Activos Objeto de Valoración

8.1.Oficinas



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Velázquez 50, dentro del barrio de Recoletos, situado en el distrito de Salamanca, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 13 niveles de planta (tres sótanos, semisótano, planta baja, entreplanta y siete plantas sobre rasante). El edificio fue construido a principios de los años 80.
- Edificio de oficinas en multipropiedad de siete plantas con un local en planta semisótano. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, tiene una excelente ubicación, buena altura y buena configuración de planta, así como con una buena iluminación natural tanto en su fachada frontal como trasera, careciendo de patios de luces interiores. Contiene una entrada con recepción, a través de la cual se accede al núcleo de comunicaciones que contiene escaleras, ascensores y aseos. El inmueble cuenta con parking privado en tres plantas de sótano. El edificio cuenta con falso techo micro perforado, pero no con suelo técnico.
- Inversiones Doalca S.L. es propietaria de las plantas 1ª y 2ª del edificio, así como de 24 plazas situadas, 12 en el 2º sótano y 12 en el 3º sótano del edificio. De estas 24 plazas, 8 son dobles, aunque indivisibles.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 100,00%. Multi-inquilino, con un total de 3 inquilinos.

Información Urbanística

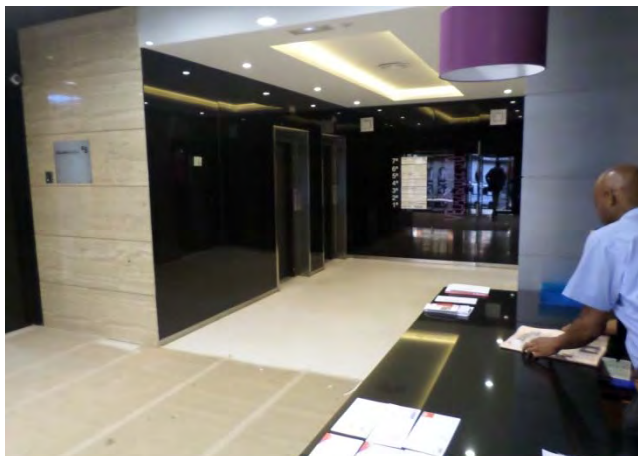
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	1.665,26
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	100,00
Superficie Oficinas (m²)	1.665,26
Superficie Oficinas Alquilada (m²)	1.665,26
Superficie Oficinas Vacía (m²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	0,00
Superficie Comercial Alquilada (m²)	0,00
Superficie Comercial Vacía (m²)	0,00
Plazas (uds.)	24
Plazas Alquiladas (uds.)	21
Plazas Vacías (uds.)	3



Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	4,21
Exit Yield (%)	4,50
TIR (%)	7,00
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	1,00
Capital Value (€/m²)	4.521,82

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Oficinas) en el año 10: 22,20 €/m²/mes.
- Actualmente no existe superficie de oficinas o comercial vacía en la propiedad.
- Se ha considerado un periodo de comercialización para las plazas vacías de entre 9 y 15 meses.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizando un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 100,00%, a excepción de 3 plazas, una ocupación paulatina de las plazas vacías a las rentas de mercado consideradas y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **17,65 €/m²/mes** para las oficinas, **150 €/ud/mes** para las plazas individuales y **180 €/ud/mes** para las plazas dobles.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en el Paseo de la Castellana 53, dentro del barrio de Ríos Rosas, situado en el distrito de Chamberí, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 10 niveles de planta (dos sótanos, planta baja y siete plantas sobre rasante). El edificio fue rehabilitado en su totalidad en el año 1997. El edificio sufrió una reforma parcial para su actualización en el año 2008.
- Se trata de un edificio exclusivo de oficinas – propiedad plena. El inmueble se encuentra en un magnífico estado gracias a las recientes reformas y cuenta con una ubicación estratégica y buena altura libre. A pesar de ser un edificio en origen residencial su configuración es adecuada para el uso de oficinas. Existe un hall de entrada con recepción coincidente con el antiguo patio interior de las viviendas, a través del cual se accede a los dos núcleos de comunicaciones que contienen las escaleras y los ascensores. Existen cuatro núcleos de aseos, masculinos y femeninos, por planta. Al ser un edificio en esquina cuenta con una magnífica iluminación en fachada y correcta en los espacios iluminados por el patio de luces. El edificio cuenta con falso techo metálico y suelo técnico.
- Inversiones Doalca S.L. es propietaria de la totalidad del edificio, incluyendo 36 plazas de aparcamiento situadas en los sótanos del edificio.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 86,49%. Multi-inquilino, con un total de 6 inquilinos.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	7.567,66
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	86,49
Superficie Oficinas (m²)	7.567,66
Superficie Oficinas Alquilada (m²)	6.545,29
Superficie Oficinas Vacía (m²)	1.022,37
Superficie Comercial (m²)	0,00
Superficie Comercial Alquilada (m²)	0,00
Superficie Comercial Vacía (m²)	0,00
Plazas (uds.)	36
Plazas Alquiladas (uds.)	36
Plazas Vacías (uds.)	0



Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	3,29
Exit Yield (%)	4,00
TIR (%)	6,00
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	1,00
Capital Value (€/m ²)	8.055,33

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizando un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 86,49%, una ocupación paulatina de la superficie vacía de oficinas a las rentas de mercado consideradas y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **25,58 €/m²/mes** para las oficinas y **150 €/ud/mes** para las plazas.

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Oficinas) en el año 10: 34,38 €/m²/mes.
- Se ha considerado un periodo de comercialización para la superficie vacía de oficinas de 3 meses.
- Actualmente no existen plazas vacías en la propiedad.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle San Bernardo 123, dentro del barrio de Arapiles, situado en el distrito de Chamberí, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentra la propiedadesde Inversiones Doalca S.L. cuenta con 11 niveles de planta (tres sótanos, planta baja y siete plantas sobre rasante). El edificio fue construido a finales de los años 70.
- Se trata de un edificio de oficinas-propiedad plena. En planta primera, la mitad de la misma está ocupada, junto con la baja por un local de restauración. El inmueble tiene siete plantas de altura y tres sótanos de parking. El edificio cuenta con una buena ubicación, aunque tanto la altura y fisionomía de planta, como la falta de iluminación natural en las zonas alejadas de la fachada no resultan óptimas para el uso de oficinas. Existe un pequeño hall de entrada con recepción, a través del cual se accede al núcleo de comunicaciones que contiene escaleras y ascensores, los baños son interiores. Las plantas cuentan con falso techo, pero carecen de suelo técnico.
- El activo objeto de valoración corresponde a las plantas de oficinas y parking, propiedad de Inversiones Doalca S.L.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 100,00%. Multi-inquilino, con un total de 8 inquilinos

Información Urbanística

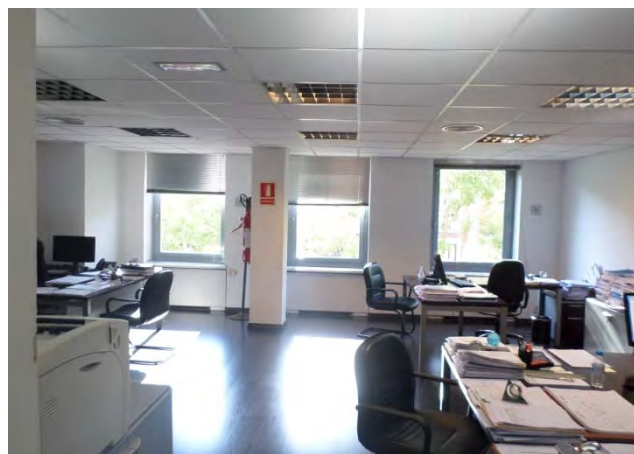
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	2.018,57
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	100,00
Superficie Oficinas (m²)	2.018,57
Superficie Oficinas Alquilada (m²)	2.018,57
Superficie Oficinas Vacía (m²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	0,00
Superficie Comercial Alquilada (m²)	0,00
Superficie Comercial Vacía (m²)	0,00
Plazas (uds.)	21
Plazas Alquiladas (uds.)	14
Plazas Vacías (uds.)	7



Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	3,26
Exit Yield (%)	5,25
TIR (%)	8,00
CaPex Reformas (€)	605.571,96
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	1,00
Capital Value (€/m²)	2.878,28

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizando un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 100,00%, a excepción de 7 plazas, una ocupación paulatina de las plazas vacías a las rentas de mercado consideradas y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **13,26 €/m²/mes** para las oficinas y **185 €/ud/mes** para las plazas.

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Oficinas) en el año 10: 18,52 €/m²/mes.
- Actualmente no existe superficie de oficinas o comercial vacía en la propiedad.
- Se ha considerado un periodo de comercialización para las plazas vacías de entre 9 y 15 meses.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad, a excepción de 2 plazas.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Príncipe de Vergara 109, dentro del barrio de El Viso, situado en el distrito de Chamartín, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 13 niveles de planta (dos sótanos, planta baja, entreplanta y nueve plantas sobre rasante). El edificio se sometió a una actualización de sus instalaciones en el año 1999. El edificio sufrió una renovación de su fachada en el año 2003.
- Edificio exclusivo de oficina– propiedad plena, con dos locales comerciales en planta baja y planta sótano. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, especialmente su fachada exterior debido a las recientes reformas. Cuenta con una buena ubicación, buena altura y fisonomía de planta, así como con una excelente iluminación natural gracias a sus tres fachadas exentas. Existe un hall de entrada con recepción, a través del cual se accede al núcleo de comunicaciones que contiene escaleras, dos ascensores, montacargas y aseos masculinos y femeninos en todas las plantas. El edificio cuenta con falso techo micro perforado, y carece de suelo técnico.
- El activo objeto de valoración corresponde a las plantas de oficinas y locales, propiedad de Inversiones Doalca S.L.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 100,00%. Multi-inquilino, con un total de 11 inquilinos.

Información Urbanística

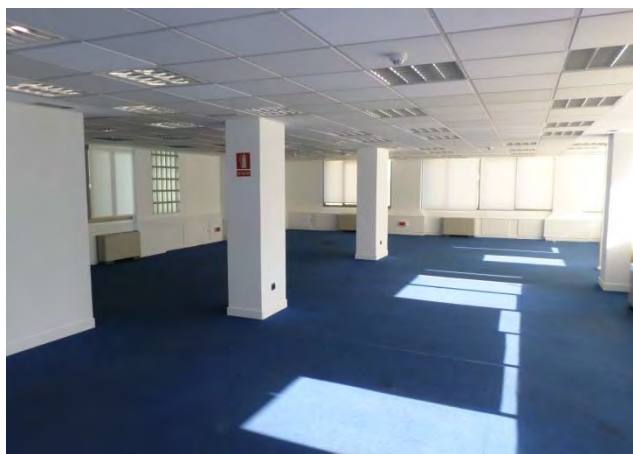
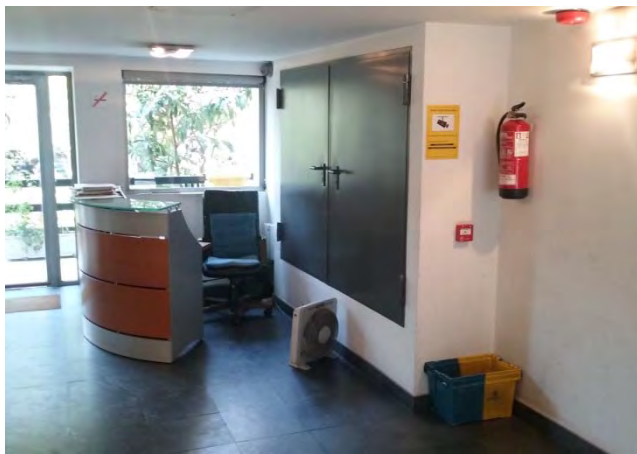
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	3.833,05
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	100,00
Superficie Oficinas (m²)	3.833,05
Superficie Oficinas Alquilada (m²)	3.833,05
Superficie Oficinas Vacía (m²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	0,00
Superficie Comercial Alquilada (m²)	0,00
Superficie Comercial Vacía (m²)	0,00
Plazas (uds.)	3
Plazas Alquiladas (uds.)	2
Plazas Vacías (uds.)	1



Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	2,15
Exit Yield (%)	5,00
TIR (%)	7,50
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	1,00
Capital Value (€/m²)	3.999,43

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Oficinas) en el año 10: 24,97 €/m²/mes.
- Actualmente no existe superficie de oficinas o comercial vacía en la propiedad.
- Se ha considerado un periodo de comercialización para la plaza vacía de 9 meses.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizado un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 100,00%, a excepción de 1 plaza, una ocupación de la plaza vacía a las rentas de mercado consideradas en un periodo corto de tiempo y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **17,71 €/m²/mes** para las oficinas y **120 €/ud/mes** para las plazas.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Magallanes 1, dentro del barrio de Arapiles, situado en el distrito de Chamberí, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 14 niveles de planta (dos sótanos, planta baja y once plantas sobre rasante). El edificio fue construido a principios de los años 60.
- Edificio mixto – multipropiedad. Se trata de una oficina localizada en planta baja y primera de un edificio residencial. El inmueble se encuentra en buen estado de conservación aunque tanto su interior como algunas de sus prestaciones técnicas están algo obsoletas para los estándares actuales de oficinas. El edificio cuenta con una buena ubicación. El edificio cuenta con falso techo, pero carece de suelo técnico, no obstante se puede realizar la instalación.
- Inversiones Doalca S.L. es propietaria de la planta 1ª y de una pequeña superficie de la PB del edificio.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 100,00%.

Información Urbanística

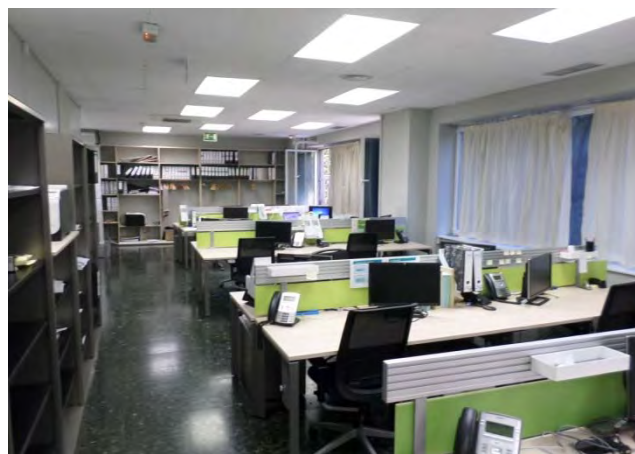
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	1.369,08
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	100,00
Superficie Oficinas (m²)	1.369,08
Superficie Oficinas Alquilada (m²)	1.369,08
Superficie Oficinas Vacía (m²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	0,00
Superficie Comercial Alquilada (m²)	0,00
Superficie Comercial Vacía (m²)	0,00
Plazas (uds.)	0
Plazas Alquiladas (uds.)	0
Plazas Vacías (uds.)	0



Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	9,075
Exit Yield (%)	7,00
TIR (%)	10,00
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	1,00
Capital Value (€/m²)	1.804,13

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Oficinas) en el año 10: 15,18 €/m²/mes.
- Actualmente no existe superficie de oficinas o comercial vacía en la propiedad.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizado un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 100,00% y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **12,00 €/m²/mes** para las oficinas.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Magallanes 3, dentro del barrio de Arapiles, situado en el distrito de Chamberí, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 14 niveles de planta (dos sótanos, planta baja y once plantas sobre rasante). El edificio fue construido a principios de los años 60.
- Edificio exclusivo de oficinas – multipropiedad y locales en planta baja y sótano. El inmueble se encuentra en muy buen estado de conservación, recientemente ha sufrido una reforma integral, tanto en fachada como en interiores. También se han actualizado componentes técnicos como instalaciones, electricidad, conexiones telefónicas y otros servicios necesarios para el correcto funcionamiento de una empresa en la actualidad. El inmueble cuenta con una buena ubicación, buena altura y fisonomía de planta, así como con una buena iluminación natural gracias a que todas sus fachadas son exentas. Existe un hall de entrada con recepción, donde se controla la entrada al personal mediante tornos de acceso y a través del cual se accede al núcleo de comunicaciones que contiene escaleras y seis ascensores. El edificio cuenta con falso techo micro perforado, y suelo técnico. Los baños se distribuyen junto al núcleo de comunicación en cada una de las plantas del edificio.
- Inversiones Doalca S.L. es propietaria de las plantas 1ª, 2ª, 4ª, 5ª, 7ª, 8ª, 10ª y 11ª del edificio.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 100,00%.

Información Urbanística

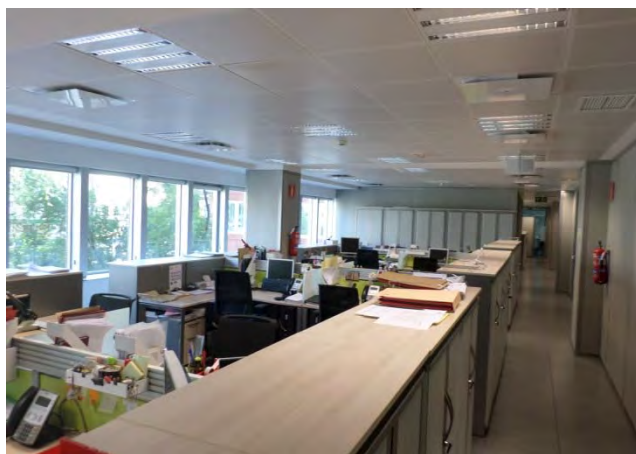
Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	7.424,97
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	100,00
Superficie Oficinas (m²)	7.424,97
Superficie Oficinas Alquilada (m²)	7.424,97
Superficie Oficinas Vacía (m²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	0,00
Superficie Comercial Alquilada (m²)	0,00
Superficie Comercial Vacía (m²)	0,00
Plazas (uds.)	0
Plazas Alquiladas (uds.)	0
Plazas Vacías (uds.)	0



Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	7,32
Exit Yield (%)	6,00
TIR (%)	8,50
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	1,00
Capital Value (€/m²)	3.337,39

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Oficinas) en el año 10: 21,81 €/m²/mes.
- Actualmente no existe superficie de oficinas o comercial vacía en la propiedad.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizado un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 100,00% y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **15,50 €/m²/mes** para las oficinas.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Mallorca 245, situada en el distrito del Ensanche de Barcelona, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 14 niveles de planta (cuatro sótanos, planta baja y nueve plantas sobre rasante). El edificio tiene una antigüedad de treinta años.
- Edificio exclusivo de oficinas – multipropiedad. El edificio tiene licencia para la realización de un Hotel previa inversión de 3,844 €. El edificio cuenta con una buena ubicación, buena altura y fisionomía de planta, así como con una buena iluminación natural. El edificio está en bruto actualmente.
- Inversiones Doalca S.L. es propietaria de las plantas 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª y 9ª del edificio.
- La 4ª planta destinada en la actualidad a oficinas, cuenta con un contrato firmado con un operador hotelero.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 0,00%, se encuentra totalmente vacío.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	1.869,56
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	0,00
Superficie Oficinas (m²)	1.869,56
Superficie Oficinas Alquilada (m²)	0,00
Superficie Oficinas Vacía (m²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	0,00
Superficie Comercial Alquilada (m²)	0,00
Superficie Comercial Vacía (m²)	0,00
Plazas (uds.)	0
Plazas Alquiladas (uds.)	0
Plazas Vacías (uds.)	0

Principales Parámetros de Valoración

Venta por Unidades	
Initial Yield (%)	n/a
Exit Yield (%)	n/a
TIR (%)	8,00
CaPex Reformas (€)	1.495.648,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	1,00
Capital Value (€/m ²)	2.412,33

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- El precio medio de la unidad ha sido calculado mediante la superficie media de todas las unidades y el precio de venta de oficinas estimado.
- Se ha considerado un periodo de comercialización para la superficie de oficinas de 4 años, a un ritmo de venta de 3 meses por unidad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizado un periodo de 4 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 0,00% y una liquidación paulatina de las unidades de oficinas al precio de venta considerado, indexado a IPC en función del momento del Descuento del Flujo de Caja en que se produzca la venta de cada unidad.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos un precio de venta para la propiedad de **4.000,00 €/m²** para las unidades de oficinas.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Rambla de Catalunya 91-93, situada en el distrito del Ensanche de Barcelona, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 14 niveles de planta (cuatro sótanos, planta baja y nueve plantas sobre rasante). El edificio tiene una antigüedad de treinta años.
- Edificio exclusivo de oficinas – multipropiedad. El inmueble se encuentra en buen estado y cuenta con una buena ubicación, buena altura y fisonomía de planta, así como con una buena iluminación natural. Existe un hall de entrada, a través del cual se accede al núcleo de comunicaciones. El edificio cuenta con falso techo micro perforado, pero no con suelo técnico.
- Inversiones Doalca S.L. es propietaria de las plantas 2ª, 3ª y 4ª del edificio, así como de 29 plazas situadas, 5 en el 1º sótano y 24 en el 4º sótano del edificio.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 83,18%. Multi-inquilino.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Oficinas

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	1.535,91
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	83,18
Superficie Oficinas (m²)	1.535,91
Superficie Oficinas Alquilada (m²)	1.277,55
Superficie Oficinas Vacía (m²)	258,36
Superficie Comercial (m²)	0,00
Superficie Comercial Alquilada (m²)	0,00
Superficie Comercial Vacía (m²)	0,00
Plazas (uds.)	39
Plazas Alquiladas (uds.)	12
Plazas Vacías (uds.)	27

Principales Parámetros de Valoración

Venta por Unidades	
Initial Yield (%)	n/a
Exit Yield (%)	n/a
TIR (%)	6,00
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	1,00
Capital Value (€/m²)	4.381,77

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- El precio medio de la unidad ha sido calculado mediante la superficie media de todas las unidades y el precio de venta de oficinas estimado.
- Se ha considerado un periodo de comercialización para la superficie de oficinas de 4 años, a un ritmo de venta establecido por el vencimiento de los distintos contratos y dejando un periodo de comercialización de entre 3 y 9 meses tras la finalización de los mismos.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizando un periodo de 4 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 83,18% y una liquidación paulatina de las unidades de oficinas al precio de venta considerado, indexado a IPC en función del momento del Descuento del Flujo de Caja en que se produzca la venta de cada unidad.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos un precio de venta para la propiedad de **4.000,00 €/m²** para las unidades de oficinas.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.

8.2.Locales



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle San Bernardo 123, dentro del barrio de Arapiles, situado en el distrito de Chamberí, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre. .
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 11 niveles de planta (tres sótanos, planta baja y siete plantas sobre rasante). El edificio fue construido a finales de los años 70.
- El activo a valorar es un local situado en el edificio de oficinas propiedad de Inversiones Doalca S.L. El local ocupa la planta baja de dicho edificio y parte de la primera. El local está ocupado por el local Burguer King, por lo que sus acabados, formas y características son los estándares de la cadena. El local cuenta con una situación privilegiada, próximo a la glorieta Quevedo, donde interseccionan varias calles con gran afluencia de público, además es bastante visible desde la calle. En fachada tiene buena iluminación y al tener dos plantas permite albergar un gran número de clientes.
- El activo objeto de valoración corresponde a las plantas de locales, propiedad de Inversiones Doalca S.L. El local tiene una superficie total de 454,33 m², distribuidos en PB con 239,00 m² y planta 1^a con 215,33 m².
- La propiedad tiene una ocupación actual del 100,00%.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Locales

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	454,33
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	100,00
Superficie Oficinas (m²)	0,00
Superficie Oficinas Alquilada (m ²)	0,00
Superficie Oficinas Vacía (m ²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	454,33
Superficie Comercial Alquilada (m ²)	454,33
Superficie Comercial Vacía (m ²)	0,00
Plazas (uds.)	0
Plazas Alquiladas (uds.)	0
Plazas Vacías (uds.)	0

Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	4,76
Exit Yield (%)	5,00
TIR (%)	6,75
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	0,50
Capital Value (€/m ²)	8.518,04

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Locales) en el año 10: 45,01 €/m²/mes.
- Actualmente no existe superficie de oficinas o comercial vacía en la propiedad.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizado un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 100,00% y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **38,60 €/m²/mes** para los locales, lo que supone una renta de mercado de **45,00 €/m²/mes** para la superficie en PB y una renta de mercado de **31,50 €/m²/mes** para la superficie en 1ª planta.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Príncipe de Vergara 109, dentro del barrio de El Viso, situado en el distrito de Chamartín, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 13 niveles de planta (dos sótanos, planta baja, entreplanta y nueve plantas sobre rasante). El edificio se sometió a una actualización de sus instalaciones en el año 1999. El edificio sufrió una renovación de su fachada en el año 2003.
- Locales comerciales situados en el edificio de oficinas de la calle Príncipe de Vergara. Los activos corresponden a dos locales ubicados en el mismo edificio, ambos en planta baja. El local izquierda se sitúa en la esquina de las calles Príncipe de Vergara con Francisco Silvela. El local cuenta con una excelente iluminación al estar en esquina así como buena visibilidad exterior. El local derecha se localiza en la calle Príncipe de Vergara, goza de buena visibilidad e iluminación aunque sin llegar a los niveles del local izquierda. Ambos locales cuentan con buenos acabados y calidades.
- El activo objeto de valoración corresponde a las plantas de locales, propiedad de Inversiones Doalca S.L. Existen dos locales comerciales en el edificio, con una superficie total de 417,52 m². El local izquierda tiene una superficie de 197,12 m², distribuidos en PB con 134,76 m² y PS con 62,36 m². El local derecha tiene una superficie de 220,40 m², distribuidos en PB con 96,67 m² y PS con 123,73 m².
- La propiedad tiene una ocupación actual del 47,21%.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Locales

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m ²)	417,52
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	47,21
Superficie Oficinas (m ²)	0,00
Superficie Oficinas Alquilada (m ²)	0,00
Superficie Oficinas Vacía (m ²)	0,00
Superficie Comercial (m ²)	417,52
Superficie Comercial Alquilada (m ²)	197,12
Superficie Comercial Vacía (m ²)	220,40
Plazas (uds.)	0
Plazas Alquiladas (uds.)	0
Plazas Vacías (uds.)	0

Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	3,16
Exit Yield (%)	5,50
TIR (%)	7,00
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	0,50
Capital Value (€/m²)	3.880,05

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Locales) en el año 10: 23,66 €/m²/mes.
- Se ha considerado un periodo de comercialización para la superficie vacía de locales de 6 meses.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizado un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 47,21%, una ocupación de la superficie vacía de locales, tras un periodo de comercialización razonable, a las rentas de mercado consideradas y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **20,23 €/m²/mes** para los locales, lo que supone una renta de mercado de **30,00 €/m²/mes** para la superficie en PB y una renta de mercado de **12,00 €/m²/mes** para la superficie en PS del local izquierda y una renta de mercado de **25,00 €/m²/mes** para la superficie en PB y una renta de mercado de **10,00 €/m²/mes** para la superficie en PS del local derecha.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Francisco Silvela 112, dentro del barrio de El Viso, situado en el distrito de Chamartín, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 9 niveles de planta (sótanos, planta baja y siete plantas sobre rasante).
- Local comercial anejo al edificios de oficinas de la calle Príncipe de Vergara. El activo se encuentra en las plantas baja y primera de un edificio residencial. El local cuenta con buena iluminación y su estado de conservación así como la calidad de sus acabados es bastante elevada. Sin embargo cuenta con el handicap de estar situado en un retranqueo de la calle, teniendo en frente un pequeño jardín con árboles que hace que su visibilidad sea muy reducida, lo que lo convierte en un activo complicado para albergar un local puramente comercial.
- El activo objeto de valoración corresponde a las plantas de locales, propiedad de Inversiones Doalca S.L. El local tiene una superficie total de 217,00 m², distribuidos en PB con 80,00 m², planta 1^a con 38,00 m² y PS con 99,00 m².
- La propiedad tiene una ocupación actual del 100,00%. Mono-inquilino.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Locales

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	217,00
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	100,00
Superficie Oficinas (m²)	0,00
Superficie Oficinas Alquilada (m ²)	0,00
Superficie Oficinas Vacía (m ²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	217,00
Superficie Comercial Alquilada (m ²)	217,00
Superficie Comercial Vacía (m ²)	0,00
Plazas (uds.)	0
Plazas Alquiladas (uds.)	0
Plazas Vacías (uds.)	0

Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	5,32
Exit Yield (%)	5,50
TIR (%)	7,50
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	0,50
Capital Value (€/m²)	3.364,06

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Locales) en el año 10: 19,74 €/m²/mes.
- Actualmente no existe superficie de oficinas o comercial vacía en la propiedad.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizando un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 100,00% y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **16,84 €/m²/mes** para los locales, lo que supone una renta de mercado de **25,00 €/m²/mes** para la superficie en PB, una renta de mercado de **10,00 €/m²/mes** para la superficie en PS y una renta de mercado de **17,50 €/m²/mes** para la superficie en 1ª planta.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Monterá 10-12, dentro del barrio de Sol, situado en el distrito Centro, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 8 niveles de planta (dos sótanos, planta baja y cinco plantas sobre rasante). El edificio tiene una antigüedad de cincuenta años.
- Bajos comerciales situados en calle Monterá, en el edificio destinado a uso hotelero. Se trata de dos locales que cuentan con planta baja y sótano. Ambos locales cuentan con buena visibilidad y ubicación, en una calle muy comercial como es Monterá y que recientemente se está revalorizando y mejorando en cuanto a reputación y posibilidades comerciales.
- El activo objeto de valoración corresponde a las plantas de locales, propiedad de Inversiones Doalca S.L. Existen dos locales comerciales en el edificio, con una superficie total de 780,80 m². El local 1 tiene una superficie de 256,57 m², distribuidos en PB con 144,60 m² y PS con 111,97 m². El local 2 tiene una superficie de 524,23 m², distribuidos en PB con 247,36 m², PSS con 52,16 m² y PS con 224,71 m².
- La propiedad tiene una ocupación actual del 100,00%. Multi-inquilino, con un total de 2 inquilinos.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Locales

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Superficies

SBA Total (m²)	780,80
Tasa de Ocupación (%) -Sin Plazas-	100,00
Superficie Oficinas (m²)	0,00
Superficie Oficinas Alquilada (m ²)	0,00
Superficie Oficinas Vacía (m ²)	0,00
Superficie Comercial (m²)	780,80
Superficie Comercial Alquilada (m ²)	780,80
Superficie Comercial Vacía (m ²)	0,00
Plazas (uds.)	0
Plazas Alquiladas (uds.)	0
Plazas Vacías (uds.)	0

Principales Parámetros de Valoración

Venta Como Producto en Rentabilidad	
Initial Yield (%)	3,17
Exit Yield (%)	4,00
TIR (%)	6,00
CaPex Reformas (€)	0,00
CaPex Mantenimiento (%) - Ingresos Brutos-	0,50
Capital Value (€/m ²)	17.930,33

Nota

- IPC considerado: 0,64% (Año 1), 1,02% (Año 2), 1,12% (Año 3), 1,39% (Año 4) y 2,00% (Año 5-10).
- Renta de Mercado Ponderada de Salida (Locales) en el año 10: 77,76 €/m²/mes.
- Actualmente no existe superficie de oficinas o comercial vacía en la propiedad.
- No se ha asumido porcentaje de vacío estructural alguno para la propiedad.

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizado un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla una ocupación actual del activo del 100,00% y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales como a las últimas operaciones de usuario en el entorno y en el propio inmueble, a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos una renta de mercado ponderada para la propiedad de **66,74 €/m²/mes** para los locales, lo que supone una renta de mercado de **100,00 €/m²/mes** para la superficie en PB y una renta de mercado de 20,00 €/m²/mes para la superficie en PS del local 1 y una renta de mercado de **135,00 €/m²/mes** para la superficie en PB, una renta de mercado de **27,00 €/m²/mes** para la superficie en PSS y una renta de mercado de **2,70 €/m²/mes** para la PS del local 2.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.

8.3.Hoteles



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la Calle Monterá 10-12, dentro del barrio de Sol, situado en el distrito Centro, perteneciente al municipio de Madrid y a la comunidad autónoma del mismo nombre.
- El distrito Centro cuenta con 149.718 hab. (INE 2014) en una superficie de 5,23 km²., lo que supone una densidad de población de 28.587,00 hab./km². Está compuesto por 6 barrios.
- El barrio de Sol se localiza en el centro del distrito. La Calle Monterá discurre en sentido sur-norte desde la Puerta del Sol, hasta la Calle Gran Vía. Desemboca en la Puerta del Sol, donde se encuentra el denominado Kilómetro Cero de las carreteras radiales españolas.
- En cuanto al transporte privado, el barrio se encuentra limitado por la Calle Jacometrezo y la Calle Gran Vía hacia el norte, por la Calle Sevilla, la Calle Cruz y la Calle Virgen de los Peligros hacia el este, por la Calle Cuchilleros, la Calle Fuentes y la Calle Costanilla de los Ángeles hacia al oeste y por la Calle Concepción Jerónima hacia el sur.
- En cuanto al transporte público, la localización cuenta con una estación de cercanías, la estación de Sol (C-3 y C-4), y varias paradas de metro, pertenecientes a las líneas L-1, L-2, L-3, y L-5. Además existen numerosas líneas de autobús, tanto diurnas como nocturnas, que dan servicio al barrio.
- El inmueble donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con 8 niveles de planta (dos sótanos, planta baja y cinco plantas sobre rasante). El edificio tiene una antigüedad de cincuenta años.
- El inmueble está formado por dos antiguos edificios de oficinas unidos interiormente pero con distinta fachada. Cuenta con cuatro plantas más dos locales comerciales en los bajos. El edificio tiene salida tanto a la calle Monterá como al peaje de la Caja de Ahorros que unido a sus patios interiores le proporciona una buena iluminación. Buena localización próxima a la Puerta del Sol.
- El activo objeto de valoración corresponde a las plantas de hotel, propiedad de Inversiones Doalca S.L.
- La propiedad tiene una ocupación actual del 0,00%. Proyecto obras para su adaptación a uso hotelero.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	Suelo Urbano
Calificación del Suelo	Terciario
Uso Principal	Hotel

Superficies

SBA Total (m²)	3.167,26
Superficie de Habitación (m²)	42,80
Superficie Construida S/R (m²)	1.849,00
Superficie Construida B/R (m²)	0,00
Plazas (uds.)	0

Información Hotel

Tipo y Categoría	Urbano – Express (2-3*)
Operador	Sidorme Hoteles S.A.
Nº Habitaciones	74 Habitaciones
Servicios del Hotel	Recepción y Comedor
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Inicio de Contrato	18 meses tras obtención licencias
Duración Contrato	20 años + Prórrogas 5 años
RMG	360.000 € (Año 1) 400.000 € (Año 2) 420.000 € (Año 3)
Renta Variable	29% del diferencial entre G.O.P y la Renta Mínima Garantizada

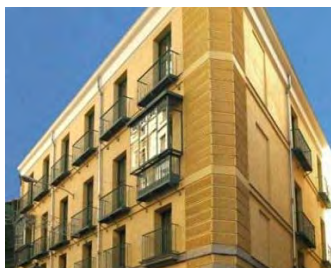
Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.



Competencia – Oferta y Demanda

Hotel	Localización	Estrellas	Nº Habitaciones	Operador	ADR Medio (€)
Hotel Ateneo Puerta del Sol	C/ Montera, 22	3*	38	Operador Propio	86,72
Hotel Europa	C/ Del Carmen, 4	3*	99	Operador Propio	97,94
Hotel Regina	C/ Alcalá, 19	3*	180	Operador Propio	106,11
Hotel Moderno	C/ Arenal, 2	3*	97	Operador Propio	95,75
ADR Medio Competencia					96,63



Hotel Ateneo



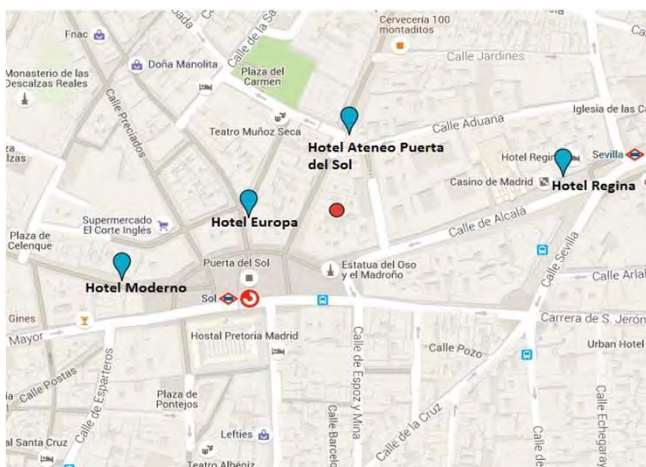
Hotel Europa



Hotel Regina



Hotel Moderno



- El buen comportamiento presentado por los indicadores hoteleros del mercado madrileño en el primer trimestre de 2015, que confirman la buena marcha del sector, y las positivas perspectivas desde el punto de vista económico, anticipan una buena evolución para 2015, tanto a nivel de resultados operativos como de inversión.
- La localización del inmueble es excelente, ubicado en una zona céntrica de la ciudad, junto a la Puerta del Sol. Se encuentra próximo a lugares culturales y turísticos. El cliente tipo es un cliente extranjero que viene a disfrutar del turismo, sin embargo la reciente recuperación económica ha provocado el aumento del cliente de negocios que quiere pernoctar en una zona de fácil acceso y con buena localización.

- La principal competencia se localiza en diferentes hoteles de 3 estrellas situados en torno al activo: el Hotel Ateneo Puerta del Sol, con 3 estrellas (Calle Montera, 22), el Hotel Europa, con 3 estrellas (Calle del Carmen, 4), el Hotel Regina, con 3 estrellas (Calle Alcalá, 19) y el Hotel Moderno, con 3 estrellas (Calle Arenal, 2).

Principales Parámetros de Valoración

DFC	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
ADR (€/habit./noche)	0,00	0,00	83,50	85,10	93,5	96,3	98,2	100,2	102,2	104,2
Ocupacion (%)	0,00%	0,00%	65,00%	74,80%	82,20%	86,30%	90,70%	93,40%	94,30%	95,20%
Rev Par	0,00	0,00	54,30	63,60	76,90	83,10	89,00	93,50	96,30	99,30
Ingresos Totales -'000- (€)	0,00	0,00	2.267,40	2.659,70	3.211,90	3.473,70	3.720,30	3.908,60	4.026,60	4.148,20
GOP -'000- (€)	0,00	0,00	1.268,40	1.126,30	1.361,00	1.473,00	1.562,70	1.658,30	1.696,30	1.751,70
GOP/Ingresos Totales (%)	0,00%	0,00%	56,94	42,35	42,37	42,40	42,00	42,43	42,13	42,23
Beneficio										
RMG -'000- (€)	0,00	0,00	360,00	400,00	420,00	428,40	437,00	445,70	454,60	463,70
Volumen Renta -'000- (€)	0,00	0,00	263,40	210,60	272,90	302,90	326,50	351,60	360,10	373,50
Renta Total -'000- (€)	0,00	0,00	623,40	610,60	692,90	731,30	763,40	797,40	814,70	837,20
Gastos										
IBI -'000- (€)	40,42	41,23	42,15	42,89	43,75	44,63	45,52	46,43	47,36	48,30
Seguro -'000- (€)	7,40	7,54	7,69	7,85	8,01	8,17	8,33	8,50	8,67	8,84
Contingencias -'000- (€)	0,00	0,00	3,12	3,05	3,46	3,66	3,82	3,99	4,07	4,19
Gastos Totales -'000- (€)	47,82	48,77	52,86	53,79	55,22	56,45	57,66	58,91	60,10	61,33
Ingresos Netos Totales -'000- (€)	-36,89	-37,63	581,92	568,43	649,50	686,94	718,06	750,99	767,40	788,94
CaPex -'000- (€)	1.520	2.280								
Flujo de Caja Ajustado -'000- (€)	-1.556	-2.317	581,92	568,43	649,50	686,94	718,16	750,99	767,40	788,94
Valor de Salida -'000- (€)										16.094
Flujo de Caja no Apalancado	-1.556	-2.317	581,92	568,43	649,50	686,94	686,94	750,99	767,40	16.886
Running Yield (%)	-21,17	-32,28	8,10	7,92	9,05	9,57	10,00	10,46	10,69	235,14

Venta Como Producto en Rentabilidad

Exit Yield (%)	5,00
TIR (%)	8,00
Capital Value (€/m²)	2.266,94
Valor por Habitación (€/ud.)	97.027

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Descuento de Flujos de Caja, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. En la metodología aplicada se ha analizado un periodo de 10 años, realizando una previsión de los ingresos netos que generará el activo en cada uno de los mismos.
- El escenario planteado para la valoración de la propiedad contempla el plazo de ejecución de las obras del hotel, una ocupación del activo del 65,00% para el primer año de explotación, que aumentará anualmente debido a la consolidación del hotel en la zona, y la venta del inmueble en rentabilidad al final del año 10 del flujo de caja planteado.
- Atendiendo tanto a las ofertas actuales, como a la localización, tipología, calidad, estado y diferenciación de la competencia directa del activo, estimamos un ADR para la propiedad de **83,5 €/habit./noche** que aumentará anualmente debido a la consolidación del hotel en la zona.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.

Nota

- IPC considerado: 2,00%.
- Se han estimado unos Costes de Adquisición del 2,35%.
- Al tratarse de un proyecto futuro no disponemos de cuentas de explotación del hotel de periodos anteriores.

8.4.Residencial



Localización y Descripción

- El activo objeto de valoración se localiza en la finca Huerta del Rey s/n, perteneciente al municipio de Toledo, a la provincia del mismo nombre y a la comunidad autónoma de Castilla La Mancha.
- El municipio de Toledo cuenta con 83.334 hab. (INE 2014) en una superficie de 232,10 km², lo que supone una densidad de población de 359,04 hab./km². Se trata de la capital de la provincia homónima.
- La finca Huerta del Rey se localiza en las inmediaciones de la ciudad de Toledo, lindando al este, oeste y norte con el río Tajo y al sur con la carretera de Toledo a la estación de ferrocarril, con terreno de la Estación, con la Huerta de San José y con la Huerta del Sr. Corral.
- En cuanto al transporte privado, la finca se encuentra limitada por el Paseo de la Rosa hacia el sur, vía que enlaza con la carretera N-400, que une Toledo con Cuenca.
- En cuanto al transporte público, la finca se encuentra localizada junto a la estación de AVE.
- La finca donde se encuentran las propiedades de Inversiones Doalca S.L. cuenta con una superficie total de 646.216 m².
- El activo objeto de valoración es una parcela de 18.274 m² dentro de una finca agraria que actualmente se encuentra sin explotar. Dentro de esta parcela se encuentra una casa distribuida en dos plantas, con un sótano, que no ha sido incluido en la valoración. Frente a la casa se sitúa la casa del guardés y junto a esta un pequeño pabellón para reuniones. Todas estas construcciones suman una superficie total de unos 460 m².
- Además de estas construcciones en la parcela destaca una construcción de alto valor histórico, el Palacio de Galiana, declarado Bien de Interés Cultural. Esta construcción no es habitable ya que no está totalmente cerrada, sin embargo, está restaurada y se encuentra en buen estado de conservación. La edificación cuenta con diversas salas independientes alrededor de un patio abierto central. Alrededor del Palacio existe un jardín minuciosamente cuidado donde destacan cipreses, setos y otros árboles y elementos vegetales propios de la zona.
- El activo objeto de valoración corresponde a un porcentaje de la finca titulada 'Huerta del Rey'. La finca descrita se encuentra inscrita en su totalidad a favor de Inversiones Doalca S.L., siendo propietaria de una cuota indivisa equivalente a 3,56 partes, lo que supone un 2,70%, de las 132 partes en que está dividida la finca.

Información Urbanística

Situación Urbanística	Producto Terminado
Clasificación del Suelo	No Urbanizable
Calificación del Suelo	Residencial
Uso Principal	Residencial

Superficies

SBA Total (m²)	458,50
Superficie Construida S/R (m ²)	458,50
Superficie Construida B/R (m ²)	0,00
Plazas (uds.)	0

Nota

- Se ha realizado la valoración de la propiedad bajo el supuesto de que esta cuenta con las licencias necesarias y que cumplen con la normativa vigente, habiendo sido construido el inmueble de acuerdo a las especificaciones contenidas en las mismas.
- No se han llevado a cabo mediciones de la propiedad, habiendo asumido como correctas las superficies proporcionadas por nuestro cliente.

Comparables

Comparable	Localización	Superficie Construida (m²)	Superficie Terreno (m²)	Precio (€/m²)	Precio (€/m²)
Comparable 1	Los Cigarrales – La Bastida. Toledo	660,00	120.000,00	4.339.250	6.574,62
Comparable 2	Toledo	496,00	7.505,00	1.900.000	3.830,65
Comparable 3	Alcazar – Academia Infantería. Toledo	200,00	13.000,00	895.000	4.475,00
Comparable 4	Los Cigarrales – La Bastida. Toledo	400,00	18.000,00	1.850.000	4.625,00
Comparable 5	Toledo	300,00	10.000,00	2.300.000	7.666,67
Comparable 6	Toledo	350,00	8.000,00	1.950.000	5.571,43
ADR Medio Comparables					5,457,23



Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



Comparable 4



Comparable 5



Comparable 6

Comentarios de Valoración

- Para estimar el Valor de Mercado de la propiedad, se ha adoptado una metodología de Comparación, que consideramos que es la que mejor se ajusta al cálculo del valor del activo. La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Se ha estimado un precio de venta para la propiedad de **8.185,39 €/m²**.

Nota

- El presente informe de valoración se ha realizado basándonos en la información proporcionada por nuestro cliente, confiamos en que dicha información es correcta y completa para el propósito de valoración.

**ANEXO VII Estados Financieros intermedios individuales e informe de revisión
limitada a 30 de junio de 2015**

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al 30 de junio de
2015 junto con el Informe de Revisión
Limitada de Estados Financieros
Intermedios

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al 30 de junio de 2015 junto con el Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS TERMINADOS A 30 DE JUNIO DE 2015:

Balances correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente a los 2015 y 2014

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO TEMRINADO A 30 DE JUNIO DE 2015

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios a
30 de junio de 2015

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A los Socios de Inversiones Doalca, S.L., por encargo del Consejo de Administración:

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Inversiones Doalca, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2015, 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 periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Inversiones Doalca, S.L. al 30 de junio de 2015, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de **Inversiones Doalca, S.L.**, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los estados financieros intermedios. Nuestro trabajo se ha limitado a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la formulación de unos estados financieros intermedios con el objeto de la solicitud de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) por parte de la Sociedad.

BDO Auditores, S.L.P.

Carmen Ruiz Álvarez
Socia

21 de septiembre de 2015

INVERSIONES DOALCA, S.L.

**ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS**

A 30-06-15

CONSEJO DE ADMINISTRACION

18-09-2015

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

ID

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF: **01010** B82195058

Forma jurídica:

SA: **01011**

SL: **01012**

Otras: **01013**

Denominación social: **01020** INVERSIONES DOALCA, S.L.

Domicilio social: **01022** C/ SAN BERNARDO, 123

Municipio: **01023** MADRID

Provincia: **01025** MADRID

Código postal: **01024** 28015

Teléfono: **01031**

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

Pertenencia a un grupo de sociedades: DENOMINACIÓN SOCIAL NIF

Sociedad dominante directa:	01041	01040	
-----------------------------	--------------	--------------	--

Sociedad dominante última del grupo:	01061	01060	
--------------------------------------	--------------	--------------	--

ACTIVIDAD

Actividad principal: **02009** Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia (1)

Código CNAE: **02001** 6820 (1)

PERSONAL ASALARIADO

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

		EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
FIJO (4):	04001	12,28	12,28
NO FIJO (5):	04002	0,14	0,14

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

04010		
--------------	--	--

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

	EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120 8	04121 4	8	4
NO FIJO:	04122	04123		

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2015 (2)				EJERCICIO 2014 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2.015	1	1	2.014	1	1	
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2.015	6	30	2.014	12	31	

Número de páginas presentadas al depósito: **01901** 82

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

01903	
--------------	--

UNIDADES

Euros:	09001 <input checked="" type="checkbox"/>
Miles de euros:	09002
Millones de euros:	09003

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

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

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00001

B1.1

NIF:	B82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1):						
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.		Euros: <table border="1"><tr><td>09001</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09002</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09003</td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09001	<input checked="" type="checkbox"/>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>
09001	<input checked="" type="checkbox"/>								
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								
		Miles:	<table border="1"><tr><td>09002</td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>09003</td><td><input type="checkbox"/></td></tr></table>	09002	<input type="checkbox"/>	09003	<input type="checkbox"/>		
09002	<input type="checkbox"/>								
09003	<input type="checkbox"/>								

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	1º Semestre EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	18.867.285,06	18.828.889,36
I. Inmovilizado intangible	11100		
1. Desarrollo	11110		
2. Concesiones	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130		
4. Fondo de comercio	11140		
5. Aplicaciones informáticas	11150		
6. Investigación	11160		
7. Propiedad intelectual	11180		
8. Derecho de emisión de gases de efecto invernadero	11190		
9. Otro inmovilizado intangible	11170		
II. Inmovilizado material	11200	978.263,91	547.356,37
1. Terrenos y construcciones	11210	95.027,91	97.557,58
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220	343.188,36	379.429,05
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230	540.047,64	70.369,74
III. Inversiones inmobiliarias	11300	16.735.449,35	17.007.761,41
1. Terrenos	11310	2.383.282,99	2.383.282,99
2. Construcciones	11320	14.352.166,36	14.624.478,42
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
1. Instrumentos de patrimonio	11410		
2. Créditos a empresas	11420		
3. Valores representativos de deuda	11430		
4. Derivados	11440		
5. Otros activos financieros	11450		
6. Otras inversiones	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	966.148,55	1.091.207,79
1. Instrumentos de patrimonio	11510		
2. Créditos a terceros	11520		
3. Valores representativos de deuda	11530		
4. Derivados	11540		
5. Otros activos financieros	11550	966.148,55	1.091.207,79
6. Otras inversiones	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600	187.423,25	182.563,79
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700		

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

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00002

B1.2

NIF:	B82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INVERSIONES DOALCA, S.L.		

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	1º Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	4.078.069,26	4.973.383,87
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
1. Comerciales	12210		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220		
3. Productos en curso	12230		
a) De ciclo largo de producción	12231		
b) De ciclo corto de producción	12232		
4. Productos terminados	12240		
a) De ciclo largo de producción	12241		
b) De ciclo corto de producción	12242		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250		
6. Anticipos a proveedores	12260		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	728.531,44	694.759,58
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310	690.659,69	673.539,66
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312	690.659,69	673.539,66
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320		
3. Deudores varios	12330	9.410,12	20.695,19
4. Personal	12340		
5. Activos por impuesto corriente	12350		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360	28.461,63	524,73
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
1. Instrumentos de patrimonio	12410		
2. Créditos a empresas	12420		
3. Valores representativos de deuda	12430		
4. Derivados	12440		
5. Otros activos financieros	12450		
6. Otras inversiones	12460		

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

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00003

B1.3

NIF:	B82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	1º Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		2.108.346,27	2.953.136,39
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550		2.108.346,27	2.953.136,39
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		37.294,48	64.006,63
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		1.203.897,07	1.261.481,27
1. Tesorería	12710		1.203.897,07	1.261.481,27
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		22.945.354,32	23.802.273,23

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

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

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00004

B2.1

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	1º Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.				
A) PATRIMONIO NETO	20000		18.649.311,01	19.743.775,60
A-1) Fondos propios	21000		18.649.311,01	19.743.775,60
I. Capital	21100		1.213.560,00	1.213.560,00
1. Capital escriturado	21110		1.213.560,00	1.213.560,00
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200		1.025.042,93	1.025.042,93
III. Reservas	21300		14.919.293,93	12.998.050,46
1. Legal y estatutarias	21310		1.442.429,05	1.442.429,05
2. Otras reservas	21320		13.476.864,88	11.555.621,41
3. Reserva de revalorización	21330			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500			
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520			
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		1.491.414,15	5.457.162,21
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			-950.040,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		3.677.005,02	3.551.978,26
I. Provisiones a largo plazo	31100		86.301,38	56.547,95
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140		86.301,38	56.547,95
II. Deudas a largo plazo	31200		1.342.012,79	1.204.275,05
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220			

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

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

00005

B2.2

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	1º Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero	31230		
4.	Derivados	31240		
5.	Otros pasivos financieros	31250	1.342.012,79	1.204.275,05
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300		
IV.	Pasivos por impuesto diferido	31400	2.248.690,85	2.291.155,26
V.	Periodificaciones a largo plazo	31500		
VI.	Acreeedores comerciales no corrientes	31600		
VII.	Deuda con características especiales a largo plazo	31700		
C)	PASIVO CORRIENTE	32000	619.038,29	506.519,37
I.	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100		
II.	Provisiones a corto plazo	32200		
1.	Provisiones por derechos de emisión de gases de efecto invernadero	32210		
2.	Otras provisiones	32220		
III.	Deudas a corto plazo	32300	7.146,24	74.648,63
1.	Obligaciones y otros valores negociables	32310		
2.	Deudas con entidades de crédito	32320		
3.	Acreeedores por arrendamiento financiero	32330		
4.	Derivados	32340		
5.	Otros pasivos financieros	32350	7.146,24	74.648,63
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400		
V.	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	551.292,52	371.271,21
1.	Proveedores	32510		
a)	Proveedores a largo plazo	32511		
b)	Proveedores a corto plazo	32512		
2.	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	32520		
3.	Acreeedores varios	32530	240.479,16	110.886,74
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	32540	43.409,04	88.091,10
5.	Pasivos por impuesto corriente	32550	61.915,09	36.203,62
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	32560	205.489,23	136.089,75
7.	Anticipos de clientes	32570		
VI.	Periodificaciones a corto plazo	32600	60.599,53	60.599,53
VII.	Deuda con características especiales a corto plazo	32700		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		30000	22.945.354,32	23.802.273,23

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

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00006

P.1.1

NIF:	B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	1º Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	3.541.352,33	7.817.735,82
a) Ventas	40110	3.523.572,40	7.804.588,41
b) Prestaciones de servicios	40120	17.779,93	13.147,41
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	40130		
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400	-135.536,62	-265.278,83
a) Consumo de mercaderías	40410	-13.907,10	-16.185,08
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420	-531,42	-1.508,42
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430	-121.098,10	-247.585,33
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440		
5. Otros ingresos de explotación	40500		
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520		
6. Gastos de personal	40600	-497.983,62	-983.643,28
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610	-456.012,40	-890.791,73
b) Cargas sociales	40620	-41.971,22	-92.851,55
c) Provisiones	40630		
7. Otros gastos de explotación	40700	-1.125.230,17	-2.101.509,23
a) Servicios exteriores	40710	-794.191,37	-1.430.738,00
b) Tributos	40720	-325.028,68	-663.756,56
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730		-824,25
d) Otros gastos de gestión corriente	40740	-6.010,12	-6.190,42
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750		
8. Amortización del inmovilizado	40800	-311.082,42	-625.511,94
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		2.185.351,87
a) Deterioro y pérdidas	41110		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120		2.185.351,87
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	41130		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200		

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

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

00007 P1.2

NIF:	B82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.	

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	1o Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
13. Otros resultados	41300	2.000,01	1.897,22
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100	1.473.519,51	6.029.041,63
14. Ingresos financieros	41400	17.894,64	67.650,98
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410		
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411		
a 2) En terceros	41412		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420	17.894,64	67.650,98
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421		
b 2) De terceros	41422	17.894,64	67.650,98
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
15. Gastos financieros	41500		-504,02
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510		
b) Por deudas con terceros	41520		-504,02
c) Por actualización de provisiones	41530		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600		
a) Cartera de negociación y otros	41610		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620		
17. Diferencias de cambio	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		
a) Deterioros y pérdidas	41810		
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		
c) Resto de ingresos y gastos	42130		
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200	17.894,64	67.146,96
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300	1.491.414,15	6.096.188,59
20. Impuestos sobre beneficios	41900		-639.026,38
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400	1.491.414,15	5.457.162,21
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500	1.491.414,15	5.457.162,21

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
A) Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

00008 PN1

NIF:	B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INVERSIONES DOALCA, S.L.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	1o Semestre EJERCICIO 2013 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		1.491.414,15	5.457.162,21
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50011			
2. Otros ingresos/gastos	50012			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I + II + III + IV +V+VI+VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
1. Activos financieros disponibles para la venta	50081			
2. Otros ingresos/gastos	50082			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII + IX + X + XI+ XII+ XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		1.491.414,15	5.457.162,21

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

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

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

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.				
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	03
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	2.088.000,00		1.025.042,93
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	2.088.000,00		1.025.042,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-874.440,00		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-874.440,00		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	1.213.560,00		1.025.042,93
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	1.213.560,00		1.025.042,93
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	1.213.560,00		1.025.042,93

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN.2

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00010 PN.2
B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:	B82195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.	

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	9.863.933,58		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	9.863.933,58		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-3.465,69		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518	-3.465,69		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	3.137.582,57		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	3.137.582,57		
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	12.998.050,46		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	12.998.050,46		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	2.007.122,21		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	2.007.122,21		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	15.005.172,67		

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

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

VIENE DE LA PÁGINA PN.1

CONTINUA EN LA PÁGINA PN.3

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL 00011 PN2.3

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.				
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511		3.239.400,65	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514		3.239.400,65	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		5.457.162,21	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			-950.040,00
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			-950.040,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-3.239.400,65	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-3.239.400,65	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511		5.457.162,21	-950.040,00
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514		5.457.162,21	-950.040,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		1.491.414,15	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-5.457.162,21	950.040,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-5.457.162,21	950.040,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525		1.491.414,15	

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL VIENE DE LA PÁGINA PN2.2

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.4

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-85.878,74		
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	-85.878,74		
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	-85.878,74		

(1) Ejercicio N-2.

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

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

00013 PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.			
		TOTAL	
		13	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	16.216.377,16	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	16.216.377,16	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	5.457.162,21	
II. Operaciones con socios o propietarios	516	-1.827.945,69	
1. Aumentos de capital	517		
2. (-) Reducciones de capital	518	-877.905,69	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519		
4. (-) Distribución de dividendos	520	-950.040,00	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-101.818,08	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2. Otras variaciones	532	-101.818,08	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	19.743.775,60	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512		
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	19.743.775,60	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	1.491.414,15	
II. Operaciones con socios o propietarios	516		
1. Aumentos de capital	517		
2. (-) Reducciones de capital	518		
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519		
4. (-) Distribución de dividendos	520		
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521		
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522		
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-2.585.878,74	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531		
2. Otras variaciones	532	-2.585.878,74	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	18.649.311,01	

(1) Ejercicio N-2.

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

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

00014 F.1.1

NIF: B82195058		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.				
		NOTAS	1º Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN				
1.	Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	1.491.414,15	6.096.188,59
2.	Ajustes del resultado	61200	293.187,78	-1.920.987,00
a)	Amortización del inmovilizado (+)	61201	311.082,42	625.511,94
b)	Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202		824,25
c)	Variación de provisiones (+/-)	61203		
d)	Imputación de subvenciones (-)	61204		
e)	Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205		-2.185.351,87
f)	Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206		
g)	Ingresos financieros (-)	61207	-17.894,64	-67.650,98
h)	Gastos financieros (+)	61208		504,02
i)	Diferencias de cambio (+/-)	61209		
j)	Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210		
k)	Otros ingresos y gastos (-/+)	61211		-294.824,36
3.	Cambios en el capital corriente	61300	1.070.416,63	-3.080.702,11
a)	Existencias (+/-)	61301		
b)	Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	-33.771,86	52.291,52
c)	Otros activos corrientes (+/-)	61303	871.502,27	-2.367.612,18
d)	Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	180.021,31	58.645,35
e)	Otros pasivos corrientes (+/-)	61305	-67.502,39	-13.227,12
f)	Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306	120.167,30	-810.799,68
4.	Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400	17.894,64	-487.265,76
a)	Pagos de intereses (-)	61401		-504,02
b)	Cobros de dividendos (+)	61402		
c)	Cobros de intereses (+)	61403	17.894,64	67.650,98
d)	Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404		-554.412,72
e)	Otros pagos (cobros) (-/+)	61405		
5.	Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500	2.872.913,20	607.233,72

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

(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

00015 F1.2

NIF:	B82195058	
DENOMINACIÓN SOCIAL:	INVERSIONES DOALCA, S.L.	
	Espacio destinado para las firmas de los administradores	

	NOTAS	1º Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)	62100	-344.618,66	-129.362,08
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		
b) Inmovilizado intangible	62102		
c) Inmovilizado material	62103		-46.242,19
d) Inversiones inmobiliarias	62104	-469.677,90	-86.513,77
e) Otros activos financieros	62105	125.059,24	3.393,88
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106		
g) Unidad de negocio	62107		
h) Otros activos	62108		
7. Cobros por desinversiones (+)	62200		2.236.485,02
a) Empresas del grupo y asociadas	62201		
b) Inmovilizado intangible	62202		
c) Inmovilizado material	62203		
d) Inversiones inmobiliarias	62204		
e) Otros activos financieros	62205		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206		2.236.485,02
g) Unidad de negocio	62207		
h) Otros activos	62208		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300	-344.618,66	2.107.122,94

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

00016 F1.3

NIF: B82195058			
DENOMINACIÓN SOCIAL: INVERSIONES DOALCA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS	1º Semestre EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100		-1.627.905,69
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102		-1.627.905,69
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105		
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200		
a) Emisión	63201		
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		
4. Deudas con características especiales (+)	63205		
5. Otras deudas (+)	63206		
b) Devolución y amortización de	63207		
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		
4. Deudas con características especiales (-)	63211		
5. Otras deudas (-)	63212		
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300	-2.500.000,00	-950.040,00
a) Dividendos (-)	63301	-2.500.000,00	-950.040,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11) .	63400	-2.500.000,00	-2.577.945,69
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	-57.584,20	136.410,97
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	1.261.481,27	1.125.070,30
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	1.203.897,07	1.261.481,27

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

(2) Ejercicio anterior.

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

00017 IM

SOCIEDAD INVERSIONES DOALCA, S.L.		NIF B82195058
DOMICILIO SOCIAL C/ SAN BERNARDO, 123		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 1º Semestre 2015

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



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



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

INVERSIONES DOALCA, S.L.**N.I.F. B82195058****MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS PARA EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2015****1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

La Sociedad INVERSIONES DOALCA, S.L., fue constituida el 31 de diciembre de 1.998 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.

INVERSIONES DOALCA, S.L. 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 financieros intermedios es exclusivamente el euro.

El 29 de junio de 2015 se celebró Junta General Universal acordando por unanimidad adecuar la denominación de la Sociedad conforme a lo establecido en el artículo 5.4 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las SOCIMIs. En consecuencia la Sociedad pasará a denominarse "INVERSIONES DOALCA SOCIMI,S.A". En fecha 28 de julio se presentó en el Registro Mercantil de Madrid la correspondiente escritura estando a fecha de estas cuentas pendiente de inscribir.

2.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel.

Los presentes estados financieros intermedios se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y La ley 11/2009 SOCIMIs en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El periodo contable al que se refiere estos estados financieros intermedios, empieza el 1 de enero y termina el 30 de junio 2015.

Los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2015, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 18 de septiembre de 2015, 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) Principios contables no obligatorios aplicados

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

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

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

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad, que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligada aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha.

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

En la preparación del balance de situación 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 del presente balance de situación intermedio.

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 el balance de situación.

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

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

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

la experiencia histórica y en otros factores diversos entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias.

d) Comparación de la información

En conformidad con lo establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, la Sociedad está obligada a mostrar junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra las del ejercicio anterior. Ahora bien, ha de tenerse en cuenta que las cifras del ejercicio anterior se refieren al ejercicio completo del 2014 mientras que las cifras del presente ejercicio solo se refieren al primer semestre del ejercicio 2015.

e) Agrupación de partidas

En los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre de 2015 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

Durante el primer semestre de 2015 no se han realizado correcciones de errores significativos ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 30 de junio de 2015 la Sociedad ha obtenido un beneficio de 1.491.414,15. No procediendo proponer su distribución hasta el cierre del ejercicio.

El importe mínimo a repartir, con el resultado a 30 de junio, en concepto de dividendo es de 1.193.131,32 € conforme a la ley 11/2009.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2015 han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de los mismos son los que se describen a continuación:

4.1) Inmovilizado Intangible

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

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

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

- a.- Patentes, licencias, marcas y similares, que corresponden principalmente a los gastos incurridos en relación con el registro de diversas marcas comerciales y acuerdos de licencia y asistencia técnica, se registran por su coste de adquisición, amortizándose linealmente en un periodo de 5 años.
- b.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 33% anual.

4.2) Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados por su coste, ya sea su precio de adquisición, coste de producción o de fusión, de acuerdo con la norma de registro y valoración 2ª y 3ª del Plan General de Contabilidad, así como con la Resolución de 30 de Junio de 1991 de Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por el que se dictan Normas de Valoración para Inmovilizado Material.

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

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

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por

el proveedor o correspondan a prestamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

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

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 1777/2004 de 30 de julio.

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

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

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

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

Los cálculos se efectúan al menos al cierre del ejercicio, o la cierre de los estados intermedios, 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 30 de Junio de 1991 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 1777/2004 de 30 de julio.

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha

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

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

Al cierre del ejercicio, o al cierre de los estados financieros intermedios, la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entiendo éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinara sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurrirse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

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

4.4) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

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

Los gastos de arrendamientos operativos incurridos durante el primer semestre se cargan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

4.5) Activos Financieros

A.- Clasificación y valoración.

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

- 1.- Préstamos y partidas a cobrar.

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

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

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

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

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

No obstante, para aquellos créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, tanto en la valoración inicial como en la valoración posterior, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

Son aquellos activos financieros tales como los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o

determinable, que se negocian en un mercado activo y que la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

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

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

a.3.- Activos financieros mantenidos para negociar:

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

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

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

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

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

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

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de activos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión

documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

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

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

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

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

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

a.6.- Activos financieros disponibles para la venta:

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

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

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

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

B.- Intereses y dividendos recibidos de activos financieros.

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

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

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

C.- Deterioro de activos financieros

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

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

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o, grupo de activos financieros, contabilizados al coste amortizado, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros.

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

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del

crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

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

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

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

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

D.- Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evalúan comparando la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

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

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

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

E.- Fianzas entregadas

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

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

4.6) Pasivos FinancierosA.- Clasificación y valoración.

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

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

Los pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles forman parte de la valoración inicial para los pasivos financieros incluidos en la partida de débitos y partidas a pagar; para el resto de pasivos financieros dichos costes se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los pasivos con vencimiento inferior a 12 meses contados a partir de la fecha de balance de situación se clasifican como corrientes, mientras que aquellos con vencimiento superior se clasifican como no corrientes.

a.1.- Débitos y partidas a pagar

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

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

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

a.2.- Pasivos financieros mantenidos para negociar

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

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

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

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

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

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

- a.- Se eliminan o reducen de manera significativa inconsistencias en el reconocimiento o valoración que en otro caso surgirían por la valoración de activos o pasivos o por el reconocimiento de las pérdidas o ganancias de los mismos con diferentes criterios.
- b.- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros se gestione y su rendimiento se evalúe sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del riesgo o de inversión documentada y facilitando información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

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

B.- Baja de pasivos financieros

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

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

forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

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

C.- Fianzas recibidas

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

4.7) Impuesto sobre Sociedades

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

El gasto por impuesto sobre beneficios del semestre se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible hasta el 30 de junio de 2015, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8) Ingresos y Gastos

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

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para dichos bienes o servicios deducido el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, se incluyen en la valoración cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de venta 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.

En el caso de realizarse permutas de bienes o servicios por operaciones de tráfico, de similar naturaleza y valor, no se reconoce ningún ingreso.

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

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

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

4.9) Provisiones y contingencias

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

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

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

4.10) Medio ambiente

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

4.11) Gastos de personal

Durante el primer semestre del 2015 la sociedad ha registrado en gastos de personal todas las retribuciones satisfechas al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y demás gastos de carácter social. La valoración de las mismas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 30 de junio de 2015 la sociedad no tenía compromisos, salvo lo indicado en el punto 14 de esta memoria referente a su Gerente D. Fermín Gonzalez, con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. El balance de situación al 30 de junio de 2015 adjunto no incluye provisión alguna por dicho concepto.

4.12) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

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

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

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su clasificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa al impuesto sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Al 30 de junio de 2015 la sociedad no tiene bienes clasificados como activo no corriente mantenido para la venta.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Al 30 de junio de 2015 la sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Al 30 de junio de 2015 la sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Durante el primer semestre del 2015 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 eran los siguientes:

<u>BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS</u>		30/06/2015
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.660,00 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	2.467,00 €
	TERMINAL DETECTOR ERICCCSON	1.716,53 €
	LAMINA CONTROL SOLAR PRINCIPE DE VERGARA	1.818,50 €
	MATERIAl DE ELEVACION EN ALTURA	4.454,42 €
MOBILIARIO		
	SILLON ASINCRO	221,00 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €
	FOTOCOPIADORA IMPRESORA RICOH	2.500,00 €
	SERVIDOR HP PROLIANT	2.187,00 €

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

00040

M7.1

NIF **B82195058**

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

b) Estado de movimientos del inmovilizado intangible (continuación)	Aplic. informáticas	Otra inmovilizado intangible	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Activos generados internamente			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+) Traspaso a/de otras partidas			
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014	487,00 €	0,00 €	487,00 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2015	487,00 €	0,00 €	487,00 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios			
(+) Aportaciones no dinerarias			
(+) Activos generados internamente			
(+) Resto Entradas			
(-) Salidas, bajas y reducciones			
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta			
(-/+) Traspaso a/de otras partidas			
D) IMPORTE (BRUTO) A 30-06-15	487,00 €	0,00 €	487,00 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	412,99 €		412,99 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio	74,01 €		74,01 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014	487,00 €	0,00 €	487,00 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2015	487,00 €		487,00 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio			
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA A 30-06-15	487,00 €	0,00 €	487,00 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2014			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO FINAL 2014			
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO. SALDO INICIAL 2015			
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo			
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro			
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO A 30-06-15			

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

00041

M5.1

NIF **B82195058**
 Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

a) Estado de movimientos del inmovilizado material

	Terrenos y construcciones	instalaciones tec.y otro inmovilizado material	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	260.746,37 €	1.241.786,97 €	0,00 €	1.502.533,34 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resta Entradas		46.242,19 €		46.242,19 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014 (2)	260.746,37 €	1.288.029,16 €	0,00 €	1.548.775,53 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2015 (1)	260.746,37 €	1.288.029,16 €	0,00 €	1.548.775,53 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras				0,00 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas				0,00 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+ Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) A 30-06-15 (1)	260.746,37 €	1.288.029,16 €	0,00 €	1.548.775,53 €
E) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	158.087,52 €	837.064,40 €		995.151,92 €
(+) Dotación del ejercicio	5.101,27 €	71.535,71 €		76.636,98 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
F) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014 (2)	163.188,79 €	908.600,11 €	0,00 €	1.071.788,90 €
G) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2015	163.188,79 €	908.600,11 €	0,00 €	1.071.788,90 €
(+) Dotación del ejercicio	2.529,67 €	36.240,69 €		38.770,36 €
(+) Aumento de la amort. Acumulada por efecto de la actualización				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias				0,00 €
H) AMORTIZACION ACUMULADA A 30-06-15	165.718,46 €	944.840,80 €	0,00 €	1.110.559,26 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2014				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2014				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2015				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO A 30-06-15				

<u>BIENES EN USO TOTALMENTE AMORTIZADOS</u>		2014
AMORTIZADOS		Coste adquisición
OTRAS INSTALACIONES		
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	183.198,70 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	101.635,84 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	12.660,00 €
	ASCENSORES Pº CASTELLANA, 53	167.546,08 €
	AIRE ACONDICIONADO CASTELLANA	716.839,67 €
	AIRE ACONDICIONADO PPE. VERGARA	504.701,66 €
	ASCENSORES PRINCIPE DE VERGARA	55.612,85 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	129.587,89 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	44.088,36 €
	AIRE ACONDICIONADO RAMBLA CATALUÑA	2.467,00 €
	TERMINAL DETECTOR ERICCCSON	1.716,53 €
	LAMINA CONTROL SOLAR PRINCIPE DE VERGARA	1.818,50 €
	MATERIAL DE ELEVACION EN ALTURA	4.454,42 €
EQUIPOS INFORMATICOS		
	HP SCANJET 5530	248,00 €
	KIT VTX 1000	1.329,00 €
	EQUIPO GESTION Y CONTROL DAIKIN	35.612,50 €
	FOTOCOPIADORA IMPRESORA RICOH	2.500,00 €

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

Al 30 de junio de 2015 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.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Las amortizaciones se calculan basándose en la vida útil de los activos y se aplican los coeficientes legalmente establecidos en el R. Decreto 1777/2004 de 30 de julio. Así, los coeficientes aplicados son:

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

Al 30 de junio de 2015 la sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Los inmuebles para alquiler al 30 de junio de 2015 eran los siguientes:

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

M6.1

NIF	B82195058
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.
Espacio destinado para las firmas de los administradores	

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias

	Terrenos y	Construcciones	Inmovilizado en curso	Total
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	2.383.282,99 €	21.717.477,00 €	0,00 €	24.100.759,99 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras			70.369,74 €	70.369,74 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas		16.144,03 €		16.144,03 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas			0,00 €	0,00 €
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014 (2)	2.383.282,99 €	21.733.621,03 €	70.369,74 €	24.187.273,76 €
C) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 2015 (1)	2.383.282,99 €	21.733.621,03 €	70.369,74 €	24.187.273,76 €
(+) Adquisiciones mediante combinaciones de negocios				0,00 €
(+) Aportaciones no dinerarias				0,00 €
(+) Ampliaciones y mejoras			469.677,90 €	469.677,90 €
(+) Correcciones de valor por actualización				0,00 €
(+) Resto Entradas				0,00 €
(-) Salidas, bajas y reducciones				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de activos no corrientes mantenidos para la venta y op.interrumpidas				0,00 €
(-/+) Traspaso a/de otras partidas				0,00 €
D) IMPORTE (BRUTO) A 30-06-15 (1)	2.383.282,99 €	21.733.621,03 €	540.047,64 €	24.656.951,66 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	0,00 €	6.560.341,66 €	0,00 €	6.560.341,66 €
(+) Dotación del ejercicio		548.800,95 €		548.800,95 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				0,00 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014 (2)	0,00 €	7.109.142,61 €	0,00 €	7.109.142,61 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 2015 (1)	0,00 €	7.109.142,61 €	0,00 €	7.109.142,61 €
(+) Dotación del ejercicio		272.312,06 €		272.312,06 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos				0,00 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones a traspasos				0,00 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA A 30-06-15 (1)	0,00 €	7.381.454,67 €	0,00 €	7.381.454,67 €
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2014 (2)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO FINAL 2014 (2)				
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO.SALDO INICIAL 2015 (1)				
(+) Correcciones de valor por deterioro reconocidas en el periodo				
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro				
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos				
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO A 30-06-15 (1)				

b) Otra información:

Ejercicio 2014

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

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
----------------------------------	-------------------------------------

7.804.588,41 €

3.350.431,34 €

Ejercicio A 30-06-15

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

Inversiones que generan ingresos	Inversiones que no generan ingresos
----------------------------------	-------------------------------------

3.523.572,40 €

1.758.750,41 €

Bienes inmuebles:

	2014	30-06-15
Valor de la construcción	21.733.621,03 €	21.733.621,03 €
Valor del terreno	2.383.282,99 €	2.383.282,99 €

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	27.558	27.558	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	1.018	1.018	
BARCELONA	ALQUILADOS	3.326	3.326	0
	NO ALQUIL.	272	272	0
TOTAL	ALQUILADOS	30.884	30.884	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	1.290	1.290	
TOTAL INMUEBLES		32.174	32.174	

Los inmuebles para alquilar al 31 de diciembre de 2014 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIAL	OTROS
MADRID	ALQUILADOS	25.731	25.731	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	2.845	2.845	
BARCELONA	ALQUILADOS	1.886	1.886	0
	NO ALQUIL.	1.712	1.712	0
TOTAL	ALQUILADOS	27.617	27.617	ANTENAS Y PUBLICIDAD
	NO ALQUIL.	4.557	4.557	
TOTAL INMUEBLES		32.174	32.174	

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias, habidos hasta 30-06-15 y durante el ejercicio 2014 son los siguientes:

DESGLOSE INGRESOS POR ALQUILERES	30-06-15	2014
* RESIDENCIAL	0,00.-€	0,00.-€
* NO RESIDENCIAL	3.522.304,00.-€	7.679.856,57.-€
* OTROS	1.268,40.-€	102.077,35.-€
TOTAL ALQUILERES	3.523.572,40.-€	7.781.933,92.-€

DESGLOSE OTROS INGRESOS	30-06-15	2014
* PRESTAC. SERVICIOS	17.779,93.-€	13.147,41.-€
* OTROS	0,00.-€	0,00.-€
TOTAL OTROS INGRESOS	17.779,93.-€	13.147,41.-€

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 la Sociedad no tenía ningún inmueble hipotecado ni afecto a ningún tipo de garantía y todos ellos estaban afectos a la actividad de la empresa.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

La Sociedad no presenta capital circulante negativo a 30 de junio de 2015.

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables al 30 de junio de 2015 se recoge en el modelo M8.2.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

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

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

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad es 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:

* FIANZAS CONSTITUIDAS A LARGO PLAZO	30-06-15	2014
No Residencial	966.148,55.-€	1.091.207,79.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

b) Pasivos financieros

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

Las fianzas recibidas existentes a 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2014 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

* FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO	30-06-15	2014
No Residencial	1.342.012,79.-€	1.204.275,05.-€
Residencial	0,00.-€	0,00.-€

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

La sociedad no tenía activos financieros o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a junio de 2015 como en diciembre de 2014.

d) Activos y pasivos financieros a vencimiento

Los activos y pasivos financieros a vencimiento que tiene la Sociedad tanto al 30 de junio de 2015, como al 31 de diciembre de 2014, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos ejercicios, se adjuntan en los modelos M 9.4 y M 9.5.

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el primer semestre del ejercicio 2015, y el ejercicio 2014 la sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero, ni ha transferido ningún activo financiero a terceros.

f) Activos cedidos y aceptado en garantía

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

M8.2

NIF B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

c) Arrendamientos operativos: información del arrendador

Importe de los cobras futuras mínimas por arrendamientos operativos no cancelables:

- * Hasta un año
- * Entre uno y cinco años
- * Mas de cinco años

Importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingresos del ejercicio

	2014	30/06/2015
	12.085.149,75 €	14.150.635,30 €
	6.166.757,02 €	6.864.871,06 €
	4.781.940,56 €	5.815.522,13 €
	1.136.452,17 €	1.470.242,12 €

d) Arrendamientos operativos: información del arrendatario

Importe de los pagos futuros mínimas por arrendamientos operativos no cancelables:

- * Hasta un año
- * Entre una y cinco años
- * Mas de cinco años

Importe total de los pagos futuros mínimos que se esperan percibir, al cierre del ejercicio por subarrendados operativos no cancelables

	2014	30/06/2015
	78.601,99 €	33.966,27 €
	78.601,99 €	33.966,27 €
	-	-

Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gasto del periodo

Cuotas contingentes reconocidas como gastos del periodo

Cuotas de subarrendamiento reconocidas como ingreso del periodo

	2014	30/06/2015

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	88219058				
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.				
Espacio destinado para los firmes de los administradores					
a) Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas					
CLASES					
Instrumentos de patrimonio	Valores rep. de deudas	Creditos, Derivados y Otros	TOTAL		
Ejercicio 2014	30-06-15	Ejercicio 2014	30-06-15	Ejercicio 2014	30-06-15
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:					
Mantenedos para negociar					
Otros					
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					
Préstamos y partidas a cobrar			1.091.207,79 €	966.148,55 €	966.148,55 €
Activos disponibles para la venta:					
Valorados a valor razonable					
Valorados a coste					
Derivados de cobertura					
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	966.148,55 €	966.148,55 €
b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3)					
CLASES					
Instrumentos de patrimonio	Valores rep. de deudas	Creditos, Derivados y Otros	TOTAL		
Ejercicio 2014	30-06-15	Ejercicio 2014	30-06-15	Ejercicio 2014	30-06-15
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:					
Mantenedos para negociar					
Otros					
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					
Préstamos y partidas a cobrar			3.647.895,97 €	2.836.877,71 €	2.836.877,71 €
Activos disponibles para la venta:					
Valorados a valor razonable					
Valorados a coste					
Derivados de cobertura					
TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.647.895,97 €	2.836.877,71 €

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

(2) Ejercicio anterior

(3) El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	882195058
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.
Espacio destinado para las firmas de los administradores	
g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo a 30-06-15 (1)	
	Vencimientos en años
	Uno Dos Tres Cuatro Cinco Mas de cinco TOTAL
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	
Créditos a empresas	0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 €
Valores representativos de deuda	
Derivados	
Otros activos financieros	
Otras inversiones	
Inversiones financieras	
Créditos a terceros	103.869,43 € 88.869,67 € 9.670,10 € 73.796,29 € 150.780,60 € 539.162,47 € 966.148,55 €
Valores representativos de deuda	
Derivados	
Otros activos financieros	
Otras inversiones	
Deudos comerciales no corrientes	
Anticipos a proveedores	
Deudores comerciales y otros cuentas a cobrar	
Clientes por ventas y prestación de servicios	
Clientes, empresas del grupo y asociados	2.836.877,71 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 2.836.877,71 €
Deudores varios	690.659,69 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 690.659,69 €
Personal	
Accionistas por desembolsos no exigidos	2.146.218,02 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 2.146.218,02 €
TOTAL	2.940.747,14 € 88.869,67 € 9.670,10 € 73.796,29 € 150.780,60 € 539.162,47 € 3.803.026,26 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

M 9.4

MEMORIA NORMAL
MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	Denominación social	Espacio destinado para las firmas de los administradores	g) Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio 2014 (1)							
			Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL	
B82195058	INVERSIONES DOALCA, S.L.		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas										
	Créditos a empresas									
	Valores representativos de deuda									
	Derivados									
	Otros activos financieros									
	Otras inversiones									
	Inversiones financieras		267.946,83 €	51.477,09 €	2.337,35 €	59.946,08 €	350.742,60 €	358.757,84 €	1.091.207,79 €	
	Créditos a terceros									
	Valores representativos de deuda									
	Derivados									
	Otros activos financieros									
	Otras inversiones		267.946,83 €	51.477,09 €	2.337,35 €	59.946,08 €	350.742,60 €	358.757,84 €	1.091.207,79 €	
Deudas comerciales no corrientes										
Anticipos a proveedores										
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar										
	Clientes por ventas y prestación de servicios									
	Clientes, empresas del grupo y asociadas		3.647.895,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.647.895,97 €	
	Deudores varios		673.539,66 €						673.539,66 €	
	Personal									
	Accionistas por desembolsos no exigidos		2.974.356,31 €						2.974.356,31 €	
	TOTAL		3.915.842,80 €	51.477,09 €	2.337,35 €	59.946,08 €	350.742,60 €	358.757,84 €	4.739.103,76 €	

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

M 9.5

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	882195058	Espacio destinado para las firmas de los administradores						
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.							
h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo a 30-06-15 (1)		Vencimientos en años						
		Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	Obligaciones y otros valores negociables	7.146,24 €	238.182,83 €	18.756,00 €	133.084,16 €	167.534,00 €	784.455,80 €	1.349.159,03 €
	Deudas con entidades de crédito							
	Acreedores por arrendamiento financiero							- €
	Derivados							
	Otros pasivos financieros	7.146,24 €	238.182,83 €	18.756,00 €	133.084,16 €	167.534,00 €	784.455,80 €	1.349.159,03 €
								0,00 €
								0,00 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas								
Acreedores comerciales no corrientes								
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	283.888,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	283.888,20 €
	Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00 €
	Acreedores varios	240.479,16 €						240.479,16 €
	Personal	43.409,04 €						43.409,04 €
	Anticipos de clientes							0,00 €
Deudas con características especiales								
TOTAL		291.034,44 €	238.182,83 €	18.756,00 €	133.084,16 €	167.534,00 €	784.455,80 €	1.633.047,23 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

Apartado 9: Instrumentos financieros

NIF	882195058
Denominación social	INVERSIONES DOALCA, S.L.
Espacio destinado para las firmas de los administradores	
h) Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2014 (1)	
	Vencimientos en años
	Uno Dos Tres Cuatro Cinco Mas de cinco TOTAL
Deudas	
Obligaciones y otros valores negociables	74.648,63 € 337.309,38 € 21.580,00 € 106.915,32 € 167.534,00 € 570.936,35 € 1.278.923,68 €
Deudas con entidades de crédito	
Acreedores por adelantamiento financiero	
Derivados	
Otros pasivos financieros	74.648,63 € 337.309,38 € 21.580,00 € 106.915,32 € 167.534,00 € 570.936,35 € 1.278.923,68 €
Deudas con empresas de grupo y asociadas	
Acreedores comerciales no corrientes	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	
Proveedores	198.977,84 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 0,00 € 198.977,84 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	
Acreedores varios	110.886,74 €
Personal	88,091
Anticipos de clientes	
Deudas con características especiales	
TOTAL	273.626,47 € 337.309,38 € 21.580,00 € 106.915,32 € 167.534,00 € 570.936,35 € 1.477.901,52 €

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

La sociedad no mantenía al 30 de junio de 2015, ni al 31 de diciembre de 2014, activos cedidos o aceptados en garantía.

g) Correcciones por deterioro del valor

Al 30 de junio de 2015 y al cierre del ejercicio 2014 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>30/06/15</u>		<u>2014</u>	
	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
-Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	0,00 €	17.894,64 €	504,02 €	67.650,98 €
-Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-Activos financieros mantenidos para negociar.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-Otros activos financieros a valor razonable.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
-Activos financieros disponibles para la venta.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Al cierre del primer semestre del ejercicio 2015 y al cierre del ejercicio 2014 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al 30 de junio de 2015 y al cierre del ejercicio 2014 la sociedad no posee participaciones en empresas encuadrados en este epígrafe.

9.4) Otra Información

Tanto al 30 de junio de 2015 como al 31 de diciembre de 2014 no existían compromisos de compra de activos financieros, ni por tanto fuentes previsibles de financiación de las mismas, ni compromisos de venta para esta clase de elementos del Balance.

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

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

Al 30 de junio de 2015 y 31 de diciembre 2014 la sociedad no dispone de líneas de descuento.

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

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

- 1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el segundo semestre del 2015. La Sociedad manifiesta que continuará aplicando los mismos criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.
- 2) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio.
- 3) Exposición a otros riesgos de mercado: Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector del arrendamiento de locales de negocio y oficinas que prevemos persistirá durante unos años, aunque debido a los contratos actualmente en vigor que tiene suscritos la sociedad no se verá afectada la liquidez de la misma. Excepto en los edificios de C/Montera, 10-12 y C/Mallorca, 245 que se han vaciado para realizar dos proyectos hoteleros, lo que supondrá una menor liquidez para la Sociedad hasta que se finalicen dichos proyectos.

El tipo medio de los instrumentos financieros de la sociedad durante el primer semestre del 2015 y el ejercicio 2014 han sido los siguientes:

	30-06-15	2014
Activos financieros:	tipo del 1,04%	tipo del 1,66%
Pasivos financieros:	tipo del 0,00%	tipo del 0,00%

9.6) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera de deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa que la forma de pago genérica de la empresa es al contado y que el saldo pendiente de pago a proveedores y acreedores a 30 de junio de 2015 no supera el plazo legal de pago de 60 días.

La Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	30-06-15		Ejercicio 2014	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	1.593.600,65 €	100%	1.985.453,58 €	100%
Resto	0,00 €	0%	0,00 €	0%
PMPE (días) de pagos	0,00 días		0,00 días	
Aplazamientos que la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00 €		0,00 €	

9.7) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

	Saldo inicio ejercicio 2015	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado a 30-06-15	Saldo a 30-06-15
Capital suscrito	1.213.560,00 €				1.213.560,00 €
Prima emisión	1.025.042,93 €				1.025.042,93 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	11.555.621,41 €	2.007.122,21 €	-85.878,84 €		13.476.864,78 €
Rdos. negativos ejercicios anter.					
Dividendos	-950.040,00 €	3.450.400,00 €	-2.500.000,00 €		
Perd. y ganancias	5.457.162,21 €	-5.457.162,21 €		1.491.414,15 €	1.491.414,15 €
TOTAL FONDOS PROPIOS	19.743.775,60 €	0,00 €	-2.500.000,00 €	1.405.535,41 €	18.649.311,01 €

El capital social es de 1.213.560,00.-€, formado por 12.000 participaciones sociales de valor nominal 101,13.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

El 29 de junio de 2015 se celebró Junta General Universal acordando por unanimidad aumentar el capital social con cargo a reservas por un importe de 4.786.440 € mediante la elevación del valor nominal en 398,87 €, como consecuencia de esta ampliación, el capital de la Sociedad queda fijado en 6.000.000 €, dividido en 12.000 acciones de 500 € de valor nominal cada una. Así mismo se acuerda el reducir el valor nominal de las acciones de la Sociedad de 500 € a 1 € por acción, mediante el desdoblamiento de cada una de las 12.000 acciones en circulación que integran el capital social de la Sociedad en 6.000.000 nuevas acciones en la proporción de 500 acciones nuevas por cada acción antigua, sin que se produzca variación en la cifra de capital social de la Sociedad. En fecha 28 de julio se presentó en el Registro Mercantil de Madrid a fecha de estas cuentas la escritura está pendiente de inscribir.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre sociedades. En fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad presentó escrito ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración tributaria de Madrid, con el fin de manifestar su decisión de optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009. Conforme a dicha ley el tipo de gravamen para el Impuesto de Sociedades pasa a ser del 0%. Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen, se integraran de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen 28%. 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% sobre los primeros 300.000 € de la base imponible y el resto al 28%. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones por inversión y creación de empleo.

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

	30-06-15			2014		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Result. contable del ejercicio			1.491.414,15 €			5.457.162,21 €
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-1.491.414,15 €	-1.491.414,15 €		-3.910.836,72	-3.910.836,72
Result. contable del ejercicio Ajustado			- €			1.546.325,49 €
Impuesto sobre Sociedades			- €	639.026,38 €		639.026,38 €
Diferencias permanentes			- €	1.958,24 €	- €	1.958,24 €
Diferencias temporales:						
• Con origen en el ejercicio	159.573,87 €		159.573,87 €	321.504,93 €	-87.459,71 €	234.045,22 €
• Con origen en ejerc. anteriores	9.439,98 €		9.439,98 €	18.879,95 €		18.879,95 €
Compensación B.I. neg. ejerc. ant.			- €			- €
Base imponible (Rdo. fiscal)			169.013,85 €			2.440.235,28 €

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 28%.

La Sociedad se ha acogido al incentivo fiscal de libertad de amortización para la inversión inmobiliaria correspondiente al edificio de Magallanes, 3 (inversión inmobiliaria afecta a la actividad económica). Dicha inversión, por importe de 7.175.209,47 €, se acoge a los siguientes períodos de amortización y, por tanto, de reversión del ajuste fiscal al tipo general de gravamen del 28%:

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

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

ACTIVO:	- Gtos. amort. plusv. fusión no deducible	17.355,21.-€
PASIVO:	- Plusvalía venta inmueble imputable 2015	9.439,98.-€
	- Gtos. amort. acel. Magallanes, 3	142.218,66.-€

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos durante el primer semestre del ejercicio 2015 y el ejercicio 2014 han sido los siguientes:

A 30-06-2015	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	182.563,79 €	4.859,46 €	0,00 €	187.423,25 €
Pasivos Impto. Diferido	2.291.155,26 €	0,00 €	42.464,41 €	2.248.690,85 €

Ejercicio 2014	Saldo inicial	Aumento	Disminución	Saldo final
Activos Impto. Diferido	198.388,58 €	0,00 €	15.824,79 €	182.563,79 €
Pasivos Impto. Diferido	2.382.857,61 €	0,00 €	91.702,35 €	2.291.155,26 €

Al 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas (en euros) tiene el siguiente desglose:

<u>Deudores:</u>	<u>30/06/2015</u>	<u>2014</u>
HP IVA Soportado (criterio de caja y certificaciones)	28.461,63 €	524,73 €
Activos por impuesto diferido	187.423,25 €	182.563,79 €

Total Administraciones Públicas Deudoras	215.884,88 €	183.088,52 €
---	---------------------	---------------------

<u>Acreedores:</u>	<u>30/06/2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos por impuestos diferidos	2.248.680,85 €	2.291.155,26 €
Hacienda Pública Acreedora IVA.	92.451,43 €	99.106,29 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.P.F.	26.851,13 €	27.584,69 €
Hacienda Pública Acreedora I.R.C.I.	29,00 €	
Hacienda Pública Acreedora Ayto. Madrid.	85.878,74 €	
Hacienda Pública Acreedora IS.	61.915,09 €	36.203,62 €
Hacienda Pública Acreedora Otros.	-8.100,44 €	
Organismo Acreedores de la Seg. Social	8.379,37 €	9.398,77 €

Total Administraciones Públicas Acreedoras	2.516.085,17 €	2.463.448,63 €
---	-----------------------	-----------------------

Al 30 de junio de 2015 se encuentran abiertas a inspección tributaria todas las liquidaciones de impuestos presentadas durante los cuatro últimos ejercicios.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido comprobadas por la Administración Tributaria competente o haber transcurrido el plazo de prescripción legal. Debido a las diversas interpretaciones que pueden aplicarse en la normativa fiscal para las operaciones de la sociedad y a los resultados que podrían derivarse de una comprobación inspectora, existen pasivos fiscales de carácter contingente que no pueden ser objeto de cuantificación objetiva. No obstante, se estima que en caso de que el mencionado pasivo contingente se hiciera efectivo, el mismo no afectaría significativamente a la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad.

11.- INGRESOS Y GASTOS

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 no se han imputado ingresos o gastos derivados de permutas de bienes no monetarios y servicios.

12.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2015 la sociedad no tenía provisiones reconocidas en el Balance, por lo que no existen a dicha fecha pasivos contingentes que puedan afectar al patrimonio de la sociedad y a los resultados obtenidos en este primer semestre del ejercicio 2015.

Tampoco tenía, a dicha fecha, comprometida ninguna garantía con terceros.

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad a la fecha de aprobación de los estados financieros intermedios no ha incurrido en gastos por operaciones corrientes ni ha adquirido bienes de inversión cuyo fin sea la minimización del impacto ambiental y la protección del medio ambiente.

14.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

Al 30 de junio de 2015 la sociedad, salvo lo comentado en el párrafo siguiente, no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

La Sociedad ha aprobado con fecha 23 de enero de 2014, un Bono Especial de Permanencia al Gerente, por importe de 300.000 €, para asegurar su continuidad por un periodo mínimo de 5 años. Durante el primer semestre del 2015 se ha contabilizado lo devengado por un importe de 29.753,43 €. Ascendiendo el importe total provisionado a dicha fecha a 86.301,38 €. (a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 56.547,95 €). Siendo la fecha de abono acordada el 21 de enero de 2019. Así mismo, el Gerente se obliga a jubilarse como máximo, al cumplir los 68 años.

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Durante el primer semestre del 2015 la sociedad no ha realizado ninguna transacción con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

16.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

La sociedad no ha percibido Subvenciones, ni de capital ni de explotación, a 30 de junio de 2015.

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

00059

M13

NIF

B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

a) Detalle de Pérdidas y Ganancias	Ejercicio 2014	30/06/2015
1. Consumo de mercaderías	16.185,08 €	13.907,10 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	16.185,08 €	13.907,10 €
Nacionales	16.185,08 €	13.907,10 €
Adquisiciones intracomunitarios		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.508,42 €	531,42 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	1.508,42 €	531,42 €
Nacionales	1.508,42 €	531,42 €
Adquisiciones intracomunitarias		
Importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales	92.851,55 €	41.971,22 €
a) Seguridad social a cargo de la empresa	92.577,08 €	40.950,77 €
b) Aportaciones planes de pensiones		
c) Otras cargas sociales	274,47 €	1.020,45 €
4. Venta de bienes y prestación de servicio producidos por permuta de bienes no monetarios o servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	-1.897,22 €	-2.000,01 €
6. Gastos asociados a una restructuración		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la restructuración		

Espacio destinado para las firmas de los administradores

La cifra de gastos de gestión corriente por importe de 6.010,12.-€, corresponden a unos donativos por importe de 6.010,12.-€ satisfechos por la Sociedad a Fundaciones acogidas a la Ley de Entidades sin Fines Lucrativos.

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 la Sociedad no ha clasificado ningún activo no corriente como mantenido para la venta.

18.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El Consejo de Administración de fecha 3 de julio de 2015 aprobó por unanimidad la propuesta de reparto de un dividendo a cuenta del ejercicio 2015 entre los señores Socios de una cantidad de 940.320,00 € a razón de 78,36 euros por participación en que se divide el Capital Social, habiéndose hecho efectivo el pago el día 6 de julio de 2015. Se adjunta informe de los administradores.

En fecha 30 de julio de 2015 la Sociedad ha interpuesto ante la sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, recurso contencioso administrativo contra el acuerdo de la Comissió de Govern del Ayuntamiento de Barcelona de 1 de julio de 2015, por el que se suspenden el otorgamiento de licencias de obras relativas a hoteles.

19.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el primer semestre del 2015 la sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en relación a los contratos de arrendamiento que tiene firmados con empresas en la que algunos miembros del Consejo de Administración tienen porcentajes de participación. Así como, con el personal de administración que realiza funciones para dichas empresas. A su vez, con el personal clave de alta dirección de la sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

Hasta el 30 de junio de 2015 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyo, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 179.208,00 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el periodo.

Durante el año 2014 a los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó en concepto de sueldos y salarios con la cantidad de 358.416,00 € por las labores de dirección efectiva realizadas en el ejercicio.

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 y el ejercicio 2014 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 30 de junio de 2015 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.

A 30 de junio del ejercicio 2015 los miembros del Consejo de Administración de Inversiones Doalca, S.L., según se define en la Ley 31/2014 que modifica el texto

refundido de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, han comunicado a la Secretaría del Consejo y al resto de miembros del mismo, que conocen y comprenden lo previsto en los artículos 227, 228.e y 229 de la mencionada ley y que, en consecuencia, de acuerdo con lo anterior han manifestado que durante el primer semestre del ejercicio 2015 y hasta la fecha, se ven afectados en situación de conflicto de interés directa o indirectamente por lo que respecta al artículo 229 apartados a) y f). No existiendo en ninguno de ellos ni en sus personas vinculadas otros conflictos de intereses, directo o indirecto, con la Sociedad.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, las participaciones accionariales y/o desempeño de cargos y/o funciones en otras sociedades, con actividades análogas a las de Inversiones Doalca, S.L., por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son las siguientes:

*** D^a DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERO	255.890	63,82

*** D^a CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	PRESIDENTA	500	1,09

*** D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ MARAÑON**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADOR	39.359	38,30
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADOR	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADOR	---	---

*** D^a ISABEL GOMEZ-ACEBO DUQUE DE ESTRADA**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
NEGOCIACION, S.L. (directamente)	ADMINISTRADORA	23.212	22,59
NEGOCIACION, S.L. (indirectamente)	ADMINISTRADORA	20.100	19,56
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A	ADMINISTRADORA	---	---

*** D^a PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	CONSEJERA	32.521	8,11

*** D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
INMB.SERV. Y ARRENDTO, S.A		2.372	16,67

*** D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

*** D^a MARIA DOLORES BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
ATLANTE, S.L.	SECRETARIA/ CONSEJERA	32.521	8,11

*** D. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ**

SOCIEDAD	CARGO/FUNCION	Nº DE ACCIONES	% PARTICIPACION
LOS MOLINILLOS, S.A.	CONSEJERO	1.133	12,32

20.- OTRA INFORMACION

El número medio de personas empleadas en el primer semestre del ejercicio 2015, expresado por categorías se adjunta en modelo M.24.

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas se recoge en el modelo M24.

A fecha 30 de junio de 2015 se ha realizado una inversión de 300.238,00 € en el proyecto del hotel sito en la Calle Mallorca 245 de Barcelona. Inversiones Doalca S.L. participa en esta proyecto en un 89,43 %, el hotel tendrá una categoría de 3 estrellas, la inversión a realizar en el activo se estima en 3.845.000,00 €, el número estimado de habitaciones es de 56 con una renta prevista acumulada para los tres primeros años de contrato en vigor de 1.500.000,00 €.

A fecha 30 de junio de 2015 se ha realizado una inversión de 239.809,64 € en el proyecto del hotel sito en la Calle Montera 10-12 de Madrid, el hotel tendrá una categoría de 3 estrellas, el plazo previsto de la ejecución es de 30 meses, la inversión a realizar en el activo se estima en 3.800.000,00 €, el número estimado de habitaciones es de 68 con una renta prevista acumulada para los tres primeros años de contrato en vigor de 1.186.000,00 €.

Con fecha 24 de junio de 2015 la Sociedad ha obtenido un crédito del banco Santander por importe de 4.000.000 € y con vencimiento a 5 años, a la fecha de redacción de este informe no se ha dispuesto cantidad alguna. La finalidad de dicho crédito es cubrir las posibles necesidades de financiación ocasionadas por las obras de los hoteles.

Con fecha 30 de junio de 2015 la Sociedad ha reconocido la deuda que mantiene con el Ayuntamiento de Madrid por importe 85.878,74 €, en concepto de diferencia en la liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, correspondiente a la venta que la Sociedad realizó en 2014 del inmueble situado en C/ Navalperal nº1 de Madrid

21.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA

M.24

Apartado 24: Otra Información

NIF **B82193038**

Denominación social
INVERSIONES DOALCA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

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

	Ejercicio 2014	30/06/2015
Directores generales y presidentes ejecutivos	3,00	3,00
Resto de directores y gerentes	0,80	0,80
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,00	4,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00
Ocupaciones elementales	4,62	4,01
Total empleo medio	12,42	11,81

Directores generales y presidentes ejecutivos
 Resto de directores y gerentes
 Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo
 Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina
 Comerciales, vendedores y similares
 Resto de personal cualificado
 Ocupaciones elementales

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

	Total		Hombres		Mujeres	
	Ejercicio 2014	30/06/2015	Ejercicio 2014	30/06/2015	Ejercicio 2014	30/06/2015
Consejeras	3,00	3,00	0,00	0,00	3,00	3,00
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de directores y gerentes	0,80	0,80	0,80	0,80	0,00	0,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,00	4,00	3,00	3,00	1,00	1,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ocupaciones elementales	4,00	4,00	4,00	4,00	0,00	0,00
Total personal al término del ejercicio	11,80	11,80	7,80	7,80	4,00	4,00

Consejeras
 Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)
 Resto de directores y gerentes
 Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo
 Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina
 Comerciales, vendedores y similares
 Resto de personal cualificado
 Ocupaciones elementales

c) Honorarios del auditor en el ejercicio

	Ejercicio 2014	30/06/2015
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	7.500,00 €	3.500,00 €
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		

Honorarios cargados por auditoría de cuentas
 Honorarios cargados por otros servicios de verificación
 Honorarios cargados por servicio de asesoramiento fiscal
 Otros honorarios por servicios prestados

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

En el ejercicio 2013 del total 2,12 estaban contratados en Toledo, siendo 1 mujer y 1,12 hombre, el resto en Madrid
 En el ejercicio 2014 del total 1,56 estaban contratados en Toledo, siendo 0,42 mujer y 1,14 hombre, el resto en Madrid

MEMORIA NORMAL
 MODELO RESPUESTA NORMALIZADA
 Apartado 25 "Información segmentada"

00064

M.25

NIF

B82195058

Denominación social

INVERSIONES DOALCA, S.L.

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

		2014	30-06-15
Denominación de la actividad	Código CNAE	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
1. ARRENDAMIENTOS URBANOS	6820	7.804.588,41 €	3.523.572,40 €
2. EXPLOTACION FINCA RUSTICA		0,00 €	0,00 €
3. RESTANTES ACTIVIDADES		13.147,41 €	17.779,93 €
TOTAL		7.817.735,82 €	3.541.352,33 €

		2014	30-06-15
Descripción del Mercado geográfico	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios	Importe neto de la cifra de negocios
b) Cifra de negocios por mercados geográficos:			
Nacional, total:			
1. Cataluña	381.137,34 €	19.292,51 €	19.292,51 €
2. Madrid	7.423.451,07 €	3.522.059,82 €	3.522.059,82 €
TOTAL	7.804.588,41 €	3.541.352,33 €	3.541.352,33 €
Resto Unión Europea, total:			
Resto del mundo, total:			

Espacio destinado para las firmas de los administradores

22.- 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 Madrideo 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.

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad está realizando las acciones necesarias para cumplir 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 2015 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 12.998.050,46 €.

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 2015 de reservas de este tipo por importe de 2.007.122,21 €.

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

En fecha 19 de septiembre de 2014 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2014, por importe de 950.040,00 € el cual se abonó el 1 de octubre de 2014 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 6 de febrero de 2015 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2014, por importe de 2.500.000,00 € el cual se abonó el 9 de febrero de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 3 de julio de 2015 se aprobó distribuir un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2015, por importe de 940.320,00 € el cual se abonó el 6 de julio de 2015 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La sociedad no ha realizado hasta el 30 de junio de 2015 distribución de dividendos con cargo a reservas.

C/ San Bernardo, 123

28015 MADRID

TFNO.: 91.445.34.62; FAX: 91.448.14.25

E.MAIL: inversiones@doalca.com

C.I.F. B82195058

HOJA DE FIRMAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE INVERSIONES DOALCA, S.L. A 30-06-2015.

NOMBRE Y FIRMAS DE LOS CONSEJEROS

Dolores F. de Arazo

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
Consejera

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
Vicepresidenta

Carmen F. de Arazo

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON
Vicepresidente

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

Alejandro F. de Arazo Isabel Gomez-Acebo Duque de Estrada

D^a. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
Consejera

D. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
Consejera

Victoria Urquijo Fernandez de Arazo

Paz Barroso Fernandez de Arazo

D^a. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ
Consejera

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO
Consejero

Gonzalo Urquijo Fernandez de Arazo

Carlos Fernandez de Arazo Gomez-Acebo

D. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ
Presidenta.

Maria Barroso Fernandez de Arazo

D. Alfonso Guilarte Gutiérrez, Secretario del Consejo de Administración de Inversiones de Doalca, S.L. con CIF B82195058.

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración, en su sesión del pasado día 18 de septiembre de 2015, ha formulado por unanimidad los Estados Financieros Intermedios, y el Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido desde el 1 de enero de 2015 hasta el 30 de junio de 2015 para su sometimiento a la Junta General de Socios previa revisión por los Auditores de la Sociedad.

INVERSIONES DOALCA, S.L.

C/ San Bernardo, 123

28015 MADRID

TFNO.: 91.445.34.62; FAX: 91.448.14.25

E.MAIL: inversiones@doalca.com

C.I.F. B82195058

00068

Que los citados documentos, junto con esta Hoja de Firmas, se presentan formando un cuerpo único y figuran transcritos en 82 folios de papel de la Sociedad, escritos solamente por el anverso, numeradas correlativamente.

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

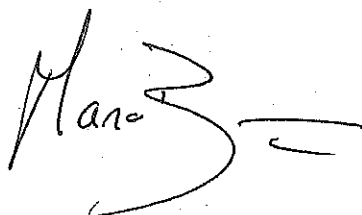
Balance de Situación	5
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	2
Estado de Cambios en el Patrimonio neto	6
Estado de Flujos de Efectivo	3
Información Medioambiental	1
Información participaciones propias	1
Memoria	50
Informe de Gestión	4
Informe Administradores Dividendos a cuenta	10

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 los citados Estados Financieros Intermedios e Informe de Gestión, todos los miembros que al día de hoy componen el Consejo de Administración han firmado la presente Hoja de Firmas.

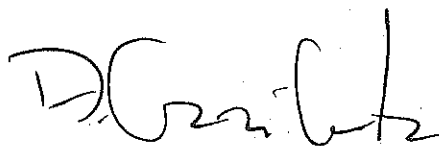
Expidió la presente Certificación en Madrid a 18 de septiembre de 2015, con el Vº Bº de la Presidenta del Consejo de Administración.

Vº Bª LA PRESIDENTA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION

EL SECRETARIO NO CONSEJERO DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION



Dª María Barroso-Fernández de Araoz.



D. Alfonso Guilarte Gutiérrez.

INVERSIONES DOALCA, S.L.

N.I.F. B82195058

INFORME DE GESTIÓN DEL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2015**1.- Situación global del sector de alquileres.**

La economía española ha mostrado durante el primer semestre del año un comportamiento positivo, reflejado en un tasa de crecimiento interanual del 3,1% (2T2015), impulsada por: el buen comportamiento de la demanda interna, como consecuencia de la mejora del mercado laboral y el crecimiento de la confianza de los consumidores; la mejora de las exportaciones que crecieron un 4,9% interanual, de enero a junio de 2015, y sumaron 125.122,9 millones de euros, la cifra más elevada para un semestre en la serie histórica (1971), debido en su mayor parte a la mejora de la demanda europea y, la bajada del precio del petróleo que ha supuesto un ahorro para la economía española de 13.000.- MM de euros, en el primer semestre del año. Las diferentes previsiones que, a lo largo del primer semestre han ido apareciendo, muestran un claro fortalecimiento de la economía y unas proyecciones a corto-medio plazo cada vez más sólidas. Las previsiones del conjunto de organismos, nacionales e internacionales, y analistas de mercado, para los años 2015 y 2016, sitúan el crecimiento en niveles próximos al 3%. En el momento de realizar este informe aparecen como factores de desestabilización e incertidumbre, las turbulencias de la economía china, que está afectando a los mercados bursátiles de todo el mundo y, sobre todo, la situación política interna, con las elecciones catalanas y nacionales previstas para el segundo semestre del año, y que en función de su evolución podrían reducir las expectativas de crecimiento económico.

2.- El mercado de Oficinas en Madrid y Barcelona.**Alquiler oficinas en Madrid.**

El stock de oficinas en Madrid alcanza los 12.765.795.- m². Durante el primer semestre de 2015, la superficie nueva que se ha incorporado al mercado ha sido de 36.434 m², lo que supone un incremento del 0,20%.

En la contratación bruta de espacios de oficinas el comportamiento de la demanda ha sido positivo, incremento del 23,70%, respecto del mismo periodo del año anterior, habiéndose mejorado los registros de los dos semestres anteriores. La cifra de contratación en este semestre ha ascendido a los 262.000.- m², habiéndose cerrado 318 operaciones. Los precios de alquiler confirman la buena tendencia apreciada en los últimos meses, por primera vez desde los años 2007/2008 se han registrado incrementos de precios en la totalidad de las zonas. En línea con lo anterior se constata que la tasa de disponibilidad continúa bajando como consecuencia del buen comportamiento de la demanda y de la escasez de nueva oferta.

La tasa de desocupación ha descendido al 11,9%, (12,9% a final del 2014). La disponibilidad en el Distrito de Negocios, asciende al 9,5% (12,1% final de 2014).

Por último se confirma la tendencia en la evolución de los precios de alquiler con incrementos en la totalidad de las zonas, de las rentas medias. En el Distrito de Negocios, la subida se ha situado en el entorno del 4,4%, situándose, el precio medio, en los 25,35 €/m²/mes, con rentas máximas que alcanzan los 31 €/m²/mes.

Alquiler – oficinas en Barcelona.

El stock de oficinas en Barcelona ha disminuido hasta los 5.881.000 m² a fecha 1 de julio de 2015. El 59% del stock se concentra en la zona centro de la ciudad. Las previsiones de nuevos proyectos para el año 2016 se sitúan en los 57.700.- m².

Durante el primer semestre de 2015 la contratación bruta ha aumentado un 4% respecto al último semestre de 2014; primer semestre 2015, 177.499 m², y segundo semestre 2014 170.747 m².

La tasa de desocupación se ha situado a finales de junio de 2015 en un 12,71%, 747.000 m², en el Distrito de Negocios baja hasta un 5,6%.

Como consecuencia de todo lo anterior las rentas han mejorado en todas las zonas de la ciudad. Las rentas medias en el Distrito de Negocios suben hasta los 15,96 €/m²/mes, suponiendo un incremento del 2% con respecto al segundo semestre de 2014.

3- La actividad de la Sociedad.

En el primer semestre del ejercicio 2015, el resultado, antes de impuestos, ha supuesto 1,5 MM€, comparado con el mismo periodo del pasado ejercicio que fue de 4 MM€ resulta un descenso de 2,5 MM€ 62,8%. En el resultado del pasado ejercicio se incluye el beneficio por la venta del activo sito en C/ Navalperal nº 1 de Madrid, por importe de 2,2 MM€.

En el primer semestre del ejercicio 2015 la facturación ha disminuido, respecto al mismo periodo del ejercicio 2014, en un 6,8%, este descenso es debido, principalmente, a los desalojos de los edificios de C/ Montera 10-12 de Madrid y C/ Mallorca 245 de Barcelona, que se van a realizar dos proyectos hoteleros. También se ha producido el desalquiler de la 3ª planta de Castellana 53.

El resultado después de impuestos supone, al cierre del primer semestre 2015, un total de 1,5 MM€, en el mismo periodo de 2014 fue de 3,4 MM€ y si se descuenta el resultado producido por la venta del activo, comentada anteriormente, el resultado comparable después de impuestos hubiera sido de 1,2 MM€. En este semestre también incide en el resultado la decisión de la Sociedad de acogerse al régimen de SOCIMIs.

Al final del semestre, los inmuebles de la Sociedad tenían un porcentaje de desocupación del 4,01%, disminuyendo un 65,12% sobre el mismo semestre del pasado ejercicio que había un desalquiler de 3.698 m² un 7,48%. En estas cifras no se tiene en cuenta la desocupación generada por los proyectos hoteleros, que la Sociedad está realizando en Madrid y Barcelona, pues aunque no se cobran rentas por estar en el proceso de obras, ya se tienen firmado los contratos con sendos operadores. La desocupación al final del ejercicio 2014 era del 5,94%.

Como se ha mencionado anteriormente la Sociedad tiene en marcha dos proyectos hoteleros en dos de sus edificios, en Madrid C/ Montera 10-12 (2.872 m²) y en Barcelona C/ Mallorca 245 (1.891 m²), con una inversión aproximada 3,8 MM€, para cada uno de los proyectos.

Se está en el proceso de obtención de las dos licencias, se obtuvieron previamente licencias para el derribo y refuerzo de forjados en el caso de Montera y derribo de instalaciones y paredes en el caso de C/ Mallorca.

En el caso de Montera 10-12 se espera obtener la licencia en breve y en el caso de Mallorca 245 en la actualidad el Ayuntamiento de Barcelona ha procedido a suspender por un año todo proyecto "turístico". Se han presentado los recursos pertinentes con el convencimiento que dado lo avanzado del expediente de licencia, no entre en la suspensión.

En ambos casos se están recibiendo los presupuestos de las constructoras para proceder a la adjudicación de las obras.

En ambos proyectos se tienen firmados contratos de alquiler con dos operadores distintos para la gestión de los dos Hoteles.

No se han producido gastos de I+D.

No se han realizado operaciones con acciones propias ni se mantiene autocartera.

No existen hechos posteriores al cierre del trimestre distintos de los indicados en la memoria.

4.- Evolución futura.

La facturación estimada para el ejercicio 2015 es de 7,254, lo que supone una rebaja del 7,1% respecto del ejercicio 2014, debido principalmente al desalojo de los edificios para los proyectos hoteleros y el desalquiler de la 3ª planta de Castellana 53.

El resultado de la actividad se estima en una disminución del 11,4%, motivado por el vaciado de los edificios de C/ Mallorca, 245 y C/ Montera, 10-12, el desalquiler de Castellana 53, mayores costes de acondicionamiento de oficinas en C/ Rambla de Cataluña, 91-93 en Barcelona. El resultado después de impuestos se estima que disminuirá en un 45,6%, principalmente por la venta del activo realizada en el ejercicio 2014.

No obstante la estimación de ingresos futuros de la sociedad deberán verse incrementados en 2016 al haber alquilado el local de C/ Montera 10-12 que se tenía alquilado como renta antigua, y la entrada en funcionamiento en 2016/17 de los futuros hoteles.

ESTE INFORME DE GESTION HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES CON FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

Dª. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

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

D^a. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

INVERSIONES DOALCA, S.L.

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 Socios de la Sociedad de cantidades a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2015 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 2015 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:
 - 1.098.380,26.-€. en Tesorería.
 - 2.108.767,41.-€. en Otros Activos Financieros.
 - 2) El patrimonio neto es el siguiente:
 - 22.696.643,58.-€. en Total partidas del Activo (No corriente y corriente)
 - 4.277.430,68.-€. en Total partidas del Pasivo (No corriente y corriente)
 - 18.419.212,90.-€. en Patrimonio Neto
 - 3) Los Fondos Propios son los siguientes:
 - 1.213.560,00.- €. en Capital Social
 - 1.025.042,93.- €. en Prima de Emisión
 - 15.005.172,67.- €. en Reservas
 - 1.175.437,30.- €. en Resultado después de Impuestos a 31 de Mayo de 2015.
- b) La Sociedad tiene cubiertas las reservas obligatorias en su mínimo legal y no tiene necesidad de dotar reservas estatutarias.
- c) La Sociedad no tiene pérdidas procedentes de ejercicios anteriores pendientes de compensación contable.

II.- Propuesta de distribución de cantidades a cuenta:

- d) El límite de la cuantía a distribuir a cuenta de dividendos es la siguiente:
- 1.175.437,30.- €. Resultado obtenido a 31 de Mayo de 2015.
 - 0.- €. Pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.
 - 0.- €. Dotaciones a Reservas obligatorias y estatutarias.
 - 1.175.437,30.- €. Cantidad máxima a distribuir.
- e) La distribución a cuenta del dividendo que se propone asciende a 940.320,00.-€.

III.- Situación patrimonial después de la distribución:

- 18.419.212,90.-€. Patrimonio Neto antes distribución.
- 940.320,00.-€. Distribución a cuenta del dividendo propuesto.
- 17.478.892,90.-€. en Patrimonio Neto después distribución.

A la fecha de 31 de Mayo de 2015 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 940.320,00.-€, a razón de 78,36.-€ por participación, siendo su exigibilidad el 6 de julio de 2015.

ESTE INFORME HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 3 DE JULIO DE 2015.

D^a. DOLORES FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Dolores F. de Araz

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Carmen F. de Araz

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

Alejandro F. de Araz

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

I. Gomez-Acebo

D^a MARIA PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Maria Paz Barroso

D^a VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Victoria Urquijo

D. GONZALO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

Gonzalo Urquijo

D. CARLOS MARIA FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

Carlos Maria Fernandez

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

Maria Barroso



Madrid, 4 de julio de 2015

D^a Isabel Gómez-Acebo y Duque de Estrada
Directora de Auditoría
INVERSIONES DOALCA, S.L.
C/ San Bernardo 123
28015 MADRID

Estimada D^a Isabel:

He revisado el informe que con fecha 3 de julio de 2015 han elaborado los administradores de Inversiones Doalca, S.L. acerca de la liquidez y cuantía suficiente para la distribución de un primer dividendo a cuenta del beneficio que se obtenga durante el ejercicio 2015, y le informo que estoy de acuerdo con el contenido del mismo pues, en mi opinión, cumple los requisitos exigidos en los artículos 273 y 277 del R.D.L. 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Atentamente,

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

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2015 hasta el día 31/05/2015

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA, S.L. - B82195058

Fecha: 30-06-2015

Pág.: 1

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2015 (EUR)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		18.728.734,77
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		793.970,90
1. Terrenos y construcciones		95.447,19
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		349.181,60
3. Inmovilizado en curso y anticipos		349.342,11
III. Inversiones inmobiliarias		16.780.583,83
1. Terrenos		
2. Construcciones		16.780.583,83
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		965.831,18
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		965.831,18
6. Otras inversiones		
VI. Activos por impuesto diferido		188.348,86
VII. Deudores comerciales no corrientes		
*B) ACTIVO CORRIENTE		3.967.908,81
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Existencias		
1. Comerciales		
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		
3. Productos en curso		
a) De ciclo largo de producción		
b) De ciclo corto de producción		
4. Productos terminados		
a) De ciclo largo de producción		
b) De ciclo corto de producción		
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		717.294,86
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		675.798,76
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		675.798,76
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas		
3. Deudores varios		39.980,68
4. Personal		

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2015 hasta el día 31/05/2015

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA, S.L. - B82195058

Fecha: 30-06-2015

Pág.: 2

ACTIVO	NOTAS	EJERCICIO 2015 (EUR)
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.515,42
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		2.108.767,41
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		2.108.767,41
6. Otras inversiones		
VI. Periodificaciones a corto plazo		43.466,28
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.098.380,26
1. Tesorería		1.098.380,26
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL GENERAL		22.696.643,58

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2015 hasta el día 31/05/2015

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA, S.L. - B82195058

Fecha: 30-06-2015

Pág.: 3

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2015 (EUR)
A) PATRIMONIO NETO		17.243.775,60
A-1) Fondos propios		17.243.775,60
I. Capital		1.213.560,00
1. Capital escriturado		1.213.560,00
2. Capital no exigido		
II. Prima de emisión		1.025.042,93
III. Reservas		15.005.172,67
1. Legal y estatutarias		1.442.429,05
2. Otras reservas		13.562.743,62
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias		
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		3.657.410,95
I. Provisiones a largo plazo		81.369,87
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		81.369,87
2. Actuaciones medioambientales		
3. Provisiones por reestructuración		
4. Otras provisiones		
*II. Deudas a largo plazo		1.335.396,79
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		1.335.396,79
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido		2.240.644,29
V. Periodificaciones a largo plazo		
VI. Acreedores comerciales no corrientes		
VII. Deuda con características especiales a largo plazo		
C) PASIVO CORRIENTE		620.019,73
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo		
III. Deudas a corto plazo		7.146,24
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito		
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros		7.146,24
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		552.273,96

Balance de situación

Del diseño DOALCA

Desde el día 01/01/2015 hasta el día 31/05/2015

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA, S.L. - B82195058

Fecha: 30-06-2015

Pág.: 4

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	EJERCICIO 2015 (EUR)
1. Proveedores		
a) Proveedores a largo plazo		
b) Proveedores a corto plazo		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios		61.411,10
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		86.818,08
5. Pasivos por impuesto corriente		71.763,04
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		332.281,74
7. Anticipos de clientes		
VI. Periodificaciones a corto plazo		60.599,53
VII. Deuda con características especiales a corto plazo		
TOTAL GENERAL		21.521.206,28
RESULTADOS (GANANCIAS)		1.175.437,30

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Del diseño PYGDOALCA

Desde el día 01/01/2015 hasta el día 31/05/2015

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA, S.L. - B82195058

Fecha: 30-06-2015

Pág.: 1

	NOTAS	EJERCICIO 2015 (EUR)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		2.917.080,68
a) Ventas		
b) Prestaciones de servicios		2.917.080,68
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
4. Aprovisionamientos		-109.729,43
a) Consumo de mercaderías		-12.548,03
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-531,42
c) Trabajos realizados por otras empresas		-96.649,98
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		-443.684,86
a) Sueldos, salarios y asimilados		-408.566,66
b) Cargas sociales		-35.118,20
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación		-947.520,06
a) Servicios exteriores		-670.539,30
b) Tributos		-271.070,64
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		
d) Otros gastos de gestión corriente		-6.010,12
8. Amortización del inmovilizado		-259.535,42
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		2.000,01
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.158.510,92
*14. Ingresos financieros		16.926,38
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		16.926,38
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros		16.926,38
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		
15. Gastos financieros		
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros		
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 01/01/2015 hasta el día 31/05/2015

Imprimir Saldo

INVERSIONES DOALCA, S.L. - B82195058

Fecha: 30-06-2015

Pág.: 2

	NOTAS	EJERCICIO 2015 (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		16.926,38
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.175.437,30
20. Impuestos sobre beneficios		
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.175.437,30
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
21. Resultado del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		1.175.437,30