



Madrid, 30 de septiembre de 2026

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**INVERSIONES DOALCA**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity ("**BME Growth**") publica la siguiente información correspondiente al primer semestre de 2026:

- I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- II. Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

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

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

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

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTES AL 30 DE JUNIO
DE 2026 JUNTO CON EL INFORME DE
REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al 30 de junio de 2026 junto con el Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2026:

- Balances al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y al ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2025
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026 y al ejercicio de 12 meses terminado el 31 de diciembre de 2025
- Notas explicativas correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026

INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios a 30
de junio de 2026

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

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

Informe sobre los estados financieros intermedios

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 30 de junio de 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2026, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otra información: Informe de Gestión

El informe de gestión adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los estados financieros intermedios del período de seis meses cerrado el 30 de junio de 2026. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

BDO Auditores, S.L.P.



Francisco J. Giménez Soler
Socio – Auditor de Cuentas

30 de septiembre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

BDO AUDITORES, S.L.P

2026 Núm. 01/26/24151

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO TERMINADO A 30
DE JUNIO DE 2026

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
BALANCES CORRESPONDIENTES AL 30 DE JUNIO DE 2026 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE		44.978.871,67	35.799.410,97
Inmovilizado intangible	Nota 5	72.383,53	77.342,45
Concesiones administrativas		72.383,53	77.342,45
Inmovilizado material	Nota 6	2.252.961,06	2.344.795,10
Terrenos y construcciones		38.066,29	44.050,25
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.757.930,48	1.943.622,74
Inmovilizado en curso y anticipos		456.964,29	357.122,11
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	41.036.396,42	27.175.948,33
Terrenos		15.748.522,72	9.622.664,99
Construcciones		25.287.873,70	17.553.283,34
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9.3	0,00	4.818.266,67
Instrumentos de patrimonio		0,00	4.818.266,67
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	1.510.626,06	1.383.058,42
Otros activos financieros		1.510.626,06	1.383.058,42
Activos por impuesto diferido		106.504,60	0,00
ACTIVO CORRIENTE		923.864,88	7.064.716,55
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.1	365.858,95	480.322,59
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		357.001,13	437.372,06
Deudores varios		-24.520,44	22.521,64
Otros créditos con las Administraciones Públicas		33.378,26	20.428,89
Inversiones con empresas de grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9.3	0,00	3.200.000,00
Instrumentos de patrimonio		0,00	3.200.000,00
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.1	0,00	3.001.913,74
Créditos a empresas		0,00	1.913,74
Otros activos financieros		0,00	3.000.000,00
Periodificaciones a corto plazo		14.840,54	30.709,10
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.1	543.165,39	351.771,12
Tesorería		543.165,39	351.771,12
TOTAL ACTIVO		45.902.736,55	42.864.127,52

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	30/06/2026	31/12/2025
PATRIMONIO NETO			37.205.217,81	34.632.297,78
Fondos propios	Nota 9.6		37.205.217,81	34.632.297,78
Capital			6.123.000,00	6.123.000,00
Capital escriturado			6.123.000,00	6.123.000,00
Prima de emisión			4.200.014,80	4.200.014,80
Reservas			23.455.724,31	21.838.598,94
Legal y estatutarias			1.442.429,05	1.442.429,05
Otras reservas			22.013.295,26	20.396.169,89
Acciones y participaciones en patrimonio propias			-121.257,80	-85.935,80
Resultado del ejercicio			3.547.736,50	7.346.692,08
Dividendo a cuenta			0,00	-4.790.072,24
PASIVO NO CORRIENTE			6.732.975,84	6.211.051,30
Deudas a largo plazo	Nota 9.1		6.134.856,29	5.612.931,75
Deudas con entidades de crédito			3.113.493,97	3.135.435,02
Otros pasivos financieros			3.021.362,32	2.477.496,73
Pasivos por impuesto diferido			598.119,55	598.119,55
PASIVO CORRIENTE			1.964.542,90	2.020.778,44
Deudas a corto plazo	Nota 9.1		1.619.626,65	1.011.745,88
Deudas con entidades de crédito			1.617.086,65	1.018.687,22
Otros pasivos financieros			2.540,00	-6.941,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9.1		344.916,25	1.009.032,56
Acreedores varios			86.650,97	184.646,66
Personal (remuneraciones pendientes de pago)			63.750,00	127.500,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas			194.515,28	696.885,90
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			45.902.736,55	42.864.127,52

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES AL 30-06-2026
Y AL 30-06-2025
(Expresado en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas	30/06/2026	30/06/2025
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 7 y 20	6.173.815,55	5.900.006,59
Prestación de servicios		6.173.815,55	5.900.006,59
Aprovisionamientos		-144.663,58	-149.956,15
Consumo de mercaderías	Nota 11	-11.527,95	-7.144,16
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-639,70	-547,87
Trabajos realizados por otras empresas		-132.495,93	-142.264,12
Otros ingresos de explotación		1.294,83	0,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.294,83	0,00
Gasto de personal		-462.347,80	-427.871,49
Sueldos, salarios y asimilados		-386.046,47	-364.259,60
Cargas Sociales		-76.301,33	-63.611,89
Otros gastos de explotación		-1.171.266,00	-1.061.974,36
Servicios exteriores		-697.884,67	-625.885,80
Tributos		-467.371,21	-430.078,44
Otros gastos de gestión corriente		-6.010,12	-6.010,12
Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	-641.318,00	-584.621,43
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		0,00	60,00
Resultado por enajenaciones y otras		0,00	60,00
Resultados excepcionales		901,29	11.784,69
RESULTADO DE EXPLOTACION		3.756.416,29	3.687.427,85
Ingresos financieros		37.950,71	81.731,36
Otros ingresos de valores negociables y otros		37.950,71	81.731,36
Gastos financieros	Nota 9.1	-26.242,80	-37.451,78
Por deudas con terceros		-26.242,80	-37.451,78
RESULTADO FINANCIERO		11.707,91	44.279,58
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.768.124,20	3.731.707,43
Impuesto sobre beneficios		-220.387,73	-216.024,55
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.547.736,47	3.515.682,88
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.547.736,47	3.515.682,88

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL 30 DE JUNIO DE 2026
Y AL 30 DE JUNIO DE 2025

	Al 30-06-2026	Al 30-06-2025
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.547.736,50 €	3.515.682,88 €
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	0,00 €	0,00 €
Transferencia a la cuenta de Perdidas y Ganancias	0,00 €	0,00 €
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	0,00 €	0,00 €
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3.547.736,50 €	3.515.682,88 €

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 30 DE JUNIO 2026 Y AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	6.123.000,00	4.200.014,80	20.400.070,19	-100.986,36	7.201.083,68	-4.682.132,10	33.141.050,21
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	6.123.000,00	4.200.014,80	20.400.070,19	-100.986,36	7.201.083,68	-4.682.132,10	33.141.050,21
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	7.346.692,08	0,00	7.346.692,08
Operaciones con socio y propietarios	0,00	0,00	-1.634,86	15.050,56	0,00	-4.790.072,24	-4.776.656,54
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4.790.072,24	-4.790.072,24
Operaciones con participaciones propias (netas)	0,00	0,00	-1.634,86	15.050,56	0,00	0,00	13.415,70
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	1.440.163,61	0,00	-7.201.083,68	4.682.132,10	-1.078.787,97
Distribución de resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	1.440.163,61	0,00	-7.201.083,68	4.682.132,10	-1.078.787,97
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	6.123.000,00	4.200.014,80	21.838.598,94	-85.935,80	7.346.692,08	-4.790.072,24	34.632.297,78
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2026	6.123.000,00	4.200.014,80	21.838.598,94	-85.935,80	7.346.692,08	-4.790.072,24	34.632.297,78
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	-2.544,54	0,00	3.547.736,50	0,00	3.545.191,96
Operaciones con socio y propietarios	0,00	0,00	-316,10	-35.322,00	0,00	0,00	-35.638,10
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con participaciones propias (netas)	0,00	0,00	-316,10	-35.322,00	0,00	0,00	-35.638,10
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	150.734,50	0,00	0,00	0,00	150.734,50
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	1.469.251,51	0,00	-7.346.692,08	4.790.072,24	-1.087.368,33
Distribución de resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	1.469.251,51	0,00	-7.346.692,08	4.790.072,24	-1.087.368,33
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2026	6.123.000,00	4.200.014,80	23.455.724,31	-121.257,80	3.547.736,50	0,00	37.205.217,81

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026 Y AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	NOTAS	30/06/2026	2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACION			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.768.124,23	7.567.371,73
2. Ajustes al resultado		629.610,09	1.069.112,25
a) Amortizaciones del inmovilizado	5, 6 y 7	641.318,00	1.186.939,38
g) Ingresos financieros		-37.950,71	-189.009,11
h) Gastos financieros	9.1	26.242,80	71.181,98
3. Cambios en el capital corriente		-82.101,34	163.350,91
b) Deudores y cuentas a cobrar	9.1	179.838,41	120.470,99
c) Otros activos corrientes		15.868,56	-199,35
d) Acreedores y cuentas a pagar	9.1	-706.929,99	51.961,36
e) Otros pasivos corrientes		12.062,93	-28.872,91
f) Otros activos y pasivos no corrientes	9.1	417.058,75	19.990,82
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-222.260,00	-82.109,49
a) Pagos de intereses	9.1	-26.501,15	-75.422,32
c) Cobros de intereses		32.510,85	158.942,69
d) Cobro(pago) por impuesto sobre beneficios	10	-225.725,16	-165.629,86
e) Otros pagos (cobros)		-2.544,54	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.093.372,98	8.717.725,40
B) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		-11.644.091,19	-11.994.848,67
a) Empresas del grupo y asociadas	9.3	0,00	-8.018.266,67
c) Inmovilizado material	6	-384.404,87	-257.283,75
d) Inversiones inmobiliarias	7	-5.991.386,29	-719.298,25
e) Otros activos financieros	9.1	-5.288.660,53	-3.000.000,00
g) Unidad de negocio (*)		20.360,50	0,00
7. Cobros por desinversiones		8.288.660,53	9.494.304,50
e) Otros activos financieros	9.1	8.288.660,53	9.494.304,50
8. Flujos de efectivo de actividades de inversión		-3.355.430,66	-2.500.544,17
C) FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.6	-35.638,10	13.415,70
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-55.200,78	-33.713,05
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		19.562,68	47.128,75
10. Aumentos y disminuciones en instrumentos de pasivo financiero		576.458,38	-1.005.737,97
a) Emisión		0,00	0,00
2) Deuda con entidades de crédito	9.1	1.084.172,96	0,00
b) Devolución y amortización de:		0,00	0,00
2) Deuda con entidades de crédito	9.1	-507.714,58	-1.005.737,97
11. Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio		-1.087.368,33	-5.868.860,21
a) Dividendos	22.c	-1.087.368,33	-5.868.860,21
12. Flujos de efectivo de actividades de financiación		-546.548,05	-6.861.182,48
D) EFECTOS DE LAS VARIACIONES DE EFECTOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFCTIVO O EQUIVALENTES		191.394,27	-644.001,25
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9.1	351.771,12	995.772,37
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9.1	543.165,39	351.771,12

(*) aumento de la posición de tesorería como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1

INVERSIONES DOALCA SOCIMI, S.A.

N.I.F. A82195058

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS INTERMEDIOS PARA EL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2026

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

En escritura pública de 26 de mayo de 2026, otorgada ante el Notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui con el nº 868 de su protocolo, se elevó a público la fusión por absorción de Inversiones Doalca Socimi, S.A. de la sociedad Salamanca Project, S.L.U (sociedad absorbida) en cuya virtud y de acuerdo con lo previsto en los artículos 33 y 34 del RD-L 5/2023, de 28 de junio, se produce la extinción de la Sociedad Absorbida mediante su disolución sin liquidación y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente por sucesión universal.

De acuerdo con el proyecto de fusión, la fecha de efectos contables de la operación es el 1 de enero de 2026, por lo que las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad absorbente desde dicha fecha. Los balances de fusión utilizados en la operación corresponden a los cerrados a 31 de diciembre de 2025 por ambas sociedades.

Desde el punto de vista contable, la operación se ha registrado conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad, relativa a operaciones entre empresas del grupo. En consecuencia, los elementos patrimoniales de la sociedad absorbida se han incorporado por sus valores contables, sin que se haya puesto de manifiesto resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias, registrándose, en su caso, las diferencias directamente en el patrimonio neto.

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

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

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

2.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS INTERMEDIOS

a) Imagen fiel.

Los estados financieros intermedios se han elaborado de acuerdo con los documentos contables de la Sociedad, que concuerdan con los libros oficiales, elaborados de acuerdo con el artículo 254 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital y La ley 11/2009 SOCIMIs en las que se fundamentan las declaraciones de Impuestos y los derechos de los accionistas. Aplicándose para ello las disposiciones legales establecidas en materia contable, así como los principios contables generalmente aceptados para reflejar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. El periodo contable al que se refieren los estados financieros intermedios normalizados empieza el 1 de enero y termina el 30 de junio de 2026.

Los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2026, han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 23 de septiembre de 2026, de acuerdo con el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de La ley de Sociedades de Capital.

b) Marco normativo de la información financiera aplicable

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

Se consideran principios de contabilidad generalmente aceptados:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.040.678,02 euros (positivo de 5.043.938,11 euros a 31 de diciembre de 2025). El Consejo de Administración de la Sociedad considera que este hecho no supone una incertidumbre sobre la continuidad de la Sociedad teniendo en cuenta los siguientes factores mitigantes:

La Sociedad genera recurrentemente Ebitda positivo significativo (a 30 de junio de 2026 asciende a 4.397.734,29 euros), por lo que se estima que las rentas futuras a percibir en el corto plazo, derivadas de los contratos asociados a los activos inmobiliarios, permitirá cubrir las obligaciones de la Sociedad en dicho periodo.

La Sociedad presenta una sólida situación patrimonial, ascendiendo su patrimonio neto a 37.205.217,81 euros al 30 de junio de 2026.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad presentan plusvalías tácitas relevantes en función de sus correspondientes valores razonables.

- La Sociedad se encuentra totalmente financiada en estos momentos con líneas de financiación suficientes para atender las necesidades de pago de a corto plazo. En este sentido, la Sociedad tiene líneas de crédito concedidas cuyo importe es de 1.500.000 de euros con BBVA que finalizó el 31.07.2026 y fue renovada automáticamente (véase nota 9.4).

d) Comparación de la información

En conformidad con lo establecido en el Plan General de Contabilidad, la Sociedad está obligada a mostrar junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra las del ejercicio anterior. Las cifras de los balances, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, se refieren a los períodos 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, mientras que la cuenta de pérdidas y ganancias se refiere al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el 30 de junio de 2025.

e) Agrupación de partidas

En los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre del ejercicio 2026 no existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el resultado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Cambios en criterios contables

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

h) Corrección de errores y cambios en estimaciones contables

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 no se han realizado correcciones de errores significativos ni cambios en las estimaciones contables.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 30 de junio de 2026 la Sociedad ha obtenido un beneficio de 3.547.736,50 €, no procediendo proponer su distribución hasta el cierre del ejercicio.

El importe mínimo que repartir a 30 de junio, en concepto de dividendo es de 2.838.189,20 €, conforme a la ley 11/2009. En la nota 17 se detalla un dividendo a cuenta del resultado 2026 aprobado el 1 de julio de 2026.

La comparativa de la distribución de resultados entre 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	<u>30-06-25</u>	<u>30-06-26</u>
Base del reparto	3.515.682,88 €	3.547.736,50 €
Total Base de reparto	3.515.682,88 €	3.547.736,50 €
Aplicación	<u>30-06-25</u>	<u>30-06-26</u>
A Reservas Voluntarias		
A Dividendos		
Total Base de reparto	0,00 €	0,00 €

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

Los estados contables recogidos en los estados financieros intermedios han sido formulados de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1/2021, de 30 de enero. Los criterios contables más significativos aplicados en la formulación de estos son los que se describen a continuación:

4.1) Inmovilizado Intangible

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

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

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

- a.- Las aplicaciones informáticas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 33% anual.
- b.- Las concesiones administrativas se muestran valoradas a coste de adquisición, se amortizan linealmente en función de su vida útil a razón de un 10% anual.

4.2) Inmovilizado Material

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

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Asimismo, formará parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras

asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de acuerdo con lo dispuesto en la norma aplicable a éstas.

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

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

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

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

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

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

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

Los cálculos se efectúan al menos al cierre del ejercicio y elemento a elemento, de forma individualizada, y en caso de no poder hacerlo así se toma el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento del inmovilizado.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando las circunstancias que lo motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen como gasto o como ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdida y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

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

4.3) Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

Se amortizará de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material que tenga un coste significativo en relación con el coste total del elemento y con una vida útil distinta del resto del elemento. Por ello, la Sociedad ha decidido en el ejercicio aplicar coeficientes de amortización separados a los siguientes elementos: aire

acondicionado y ascensores, aun cuando están incorporados en la cuenta de "Construcciones", sobre la base de considerar que la vida útil de los mismos es diferente al del resto de las partidas integrantes en dicha cuenta.

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa la existencia de deterioros en las inversiones inmobiliarias comparando su valor contable con el importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En el caso de que el primero sea superior, la Sociedad procede a dotar provisión. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es el importe por que puede ser intercambiado un activo entre partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. El valor razonable se calculará por referencia a un valor de mercado fiable y se determinará sin deducir los costes de transacción en los que pudiera incurriarse su enajenación. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y gastos de las unidades generadoras de efectivo utilizando la experiencia del pasado y las expectativas futuras. Estas previsiones estiman los flujos para los años futuros aplicando tasas de crecimiento razonables que, en ningún caso, son crecientes ni superan las tasas de crecimiento de los años anteriores. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los flujos futuros de efectivo.

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

4.4) Arrendamientos y otras operaciones de carácter similar

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

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

4.5) Activos Financieros

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

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

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

4.- Activos financieros a coste.

La Sociedad solo posee activos financieros a coste amortizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoración inicial.

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

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

Valoración posterior.

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

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

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

Deterioro del valor.

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

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

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

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

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

4.6) Pasivos Financieros

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

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

La sociedad solo posee pasivos financieros a coste amortizado.

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

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

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

Valoración inicial.

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

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

Valoración posterior.

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

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

4.7) Impuesto sobre Sociedades

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

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del primer semestre del ejercicio 2026, tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, así mismo, en este epígrafe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8) Ingresos y Gastos

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

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

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

- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas

de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el ejercicio 2024 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual.

4.9) Provisiones y contingencias

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

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

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

4.10) Medio ambiente

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

4.11) Gastos de personal

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 la Sociedad ha registrado en gastos de personal todas las retribuciones satisfechas al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la empresa y demás gastos de carácter social. La valoración de estas se ha realizado por el valor razonable de la contraprestación realizada.

Al 30 de junio 2026 la Sociedad no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

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

4.12) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

- a) El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata; y
- b) Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - b1) La Sociedad está comprometida por un plan para vender el activo y ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - b2) La venta del activo se negocia activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - b3) Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta.
 - b4) Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

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

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

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

Cuando un activo deja de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasifica en la partida del balance que corresponde a su naturaleza y se valora por el menor importe, en la fecha en que procede la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias que corresponda a su naturaleza.

El criterio de valoración previsto anteriormente no es aplicable a los siguientes activos, que, aunque se clasifiquen a efectos de su presentación en esta categoría, se rigen en cuanto a la valoración por sus normas específicas:

- a) Activos por impuesto diferido, a los que resulta de aplicación la norma relativa al impuesto sobre beneficios.
- b) Activos procedentes de retribuciones a los empleados, que se rigen por la norma sobre pasivos por retribuciones a largo plazo al personal.
- c) Activos financieros, excepto inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, que estén dentro del alcance de la norma sobre instrumentos financieros.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

5.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad no había registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Coste	31-12-25	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	30-06-26
Coste:					
Concesiones administrativas	100.000,00				100.000,00
Aplicaciones informáticas	16.721,50				16.721,50
Total coste	116.721,50	0,00	0,00	0,00	116.721,50
Amortización acumulada					
Concesiones administrativas	-25.398,86	-4.958,92			-30.357,78
Aplicaciones informáticas	-13.980,19				-13.980,19
Total amortización acumulada	-39.379,05	-4.958,92	0,00	0,00	-44.337,97
Inmovilizado intangible neto	77.342,45	-4.958,92	0,00	0,00	72.383,53

Coste	31-12-24	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	30-06-25
Coste:					
Concesiones administrativas	100.000,00				100.000,00
Aplicaciones informáticas	16.721,50				16.721,50
Total coste	116.721,50	0,00	0,00	0,00	116.721,50
Amortización acumulada					
Concesiones administrativas	-12.657,51	-4.958,92			-17.616,43
Aplicaciones informáticas	-13.980,19	-1.522,03			-15.502,22
Total amortización acumulada	-26.637,70	-6.480,95	0,00	0,00	-33.118,65
Inmovilizado intangible neto	90.083,80	-6.480,95	0,00	0,00	83.602,85

6.- INMOVILIZADO MATERIAL

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

Coste	31-12-25	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	30-06-26
Coste:					
Terrenos y construcciones	280.348,50				280.348,50
Inst. técnicas y otro inmov. Material	5.194.646,43	15.814,74		27.418,70	5.237.879,87
Inmovilizado en curso	357.122,21	368.536,03		-268.693,85	456.964,39
Total coste	5.832.117,14	384.350,77	0,00	-241.275,15	5.975.192,76
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	-225.962,82	-234.909,76			-460.872,58
Inst. técnicas y otro inmov. Material	-3.261.359,12				-3.261.359,12
Total amortización acumulada	-3.487.321,94	-234.909,76	0,00	0,00	-3.722.231,70
Inmovilizado material neto	2.344.795,20	149.441,01	0,00	-241.275,15	2.252.961,06

Coste	31-12-24	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	30-06-25
Coste:					
Terrenos y construcciones	260.746,37				260.746,37
Inst. técnicas y otro inmov. Material	5.252.266,98	24.635,86	-7.609,44		5.269.293,40
Inmovilizado en curso	229.390,35	280.631,34		-327.564,31	182.457,38
Total coste	5.742.403,70	305.267,20	-7.609,44	-327.564,31	5.712.497,15
Amortización acumulada					
Terrenos y construcciones	-224.757,46	-5.497,93			-230.255,39
Inst. técnicas y otro inmov. Material	-2.962.250,54	-225.804,11	7.609,44		-3.180.445,21
Total amortización acumulada	-3.187.008,00	-231.302,04	7.609,44	0,00	-3.410.700,60
Inmovilizado material neto	2.555.395,70	73.965,16	0,00	-327.564,31	2.301.796,55

Durante los ejercicios 2026 y 2025 se han producido altas por las reformas y obras de adecuación en diferentes edificios de la sociedad. Por otro lado, los traspasos en dichos ejercicios corresponden principalmente al traspaso a inversiones inmobiliarias de determinados activos que se encontraban en curso y ya están en uso.

Tanto a 30 de junio de 2026 como a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha capitalizado ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025 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 2026 y 31 de diciembre de 2025 eran los siguientes:

	30/06/2026	31/12/2025
Aplicaciones informáticas	16.721,50	16.721,50
Maquinaria	0,00	0,00
Otras instalaciones	644.900,84	599.254,08
Mobiliario	28.011,42	28.011,42
Equipos procesos de información	10.933,47	10.933,47
	700.567,23	654.920,47

La Sociedad no ha recibido durante el primer semestre del ejercicio 2026 ningún tipo de subvención relacionada con el inmovilizado material.

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad no tiene ningún compromiso de compra o de venta relacionada con activos materiales, ni tenía usufructos, embargos o situaciones análogas relacionadas con ellos.

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

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

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

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

Con fecha 23 de mayo de 2022 se recibió la Resolución del Ayuntamiento de Barcelona por la que estiman en parte la reclamación de responsabilidad patrimonial presentada por la Sociedad por importe de 133.194,31 € (116.392,96 € corresponden a

los costes del proyecto de obra presentado y 16.801,25 € en concepto de intereses legales meritados).

Con fecha 12 de diciembre de 2024 se ha recibido notificación del Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Barcelona por el que da lugar a la admisión de las solicitudes documental y pericial tanto de la parte demandante como de la demandada.

El día 18 de noviembre de 2025 se presentó el escrito de conclusiones al Ayuntamiento de Barcelona, quedando el proceso pendiente de sentencia.

7.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025, la Sociedad no ha realizado ninguna dotación por deterioro a los elementos de este epígrafe

La sociedad no ha capitalizado al 30 de junio de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025, ningún gasto financiero ni ha registrado ninguna corrección valorativa por deterioro para este grupo del activo del Balance.

a) Estado de movimientos de las inversiones inmobiliarias:

Coste	31-12-25	Fusión	Alta	Baja	Trasposos y/o rectificaciones	30-06-26
Coste:						
Terrenos	9.622.664,99	2.642.980,65	3.482.877,08			15.748.522,72
Construcciones	29.302.734,60	5.462.019,35	2.508.509,21		241.329,15	37.514.592,31
Total coste	38.925.399,59	8.105.000,00	5.991.386,29	0,00	241.329,15	53.263.115,03
Amortización acumulada						
Construcciones	-11.749.451,06	-75.818,03	-401.449,32			-12.226.718,41
Total amortización acumulada	-11.749.451,06	-75.818,03	-401.449,32	0,00	0,00	-12.226.718,41
Inmoviilzado material neto	27.175.948,53	8.029.181,97	5.589.936,97	0,00	241.329,15	41.036.396,62

Coste	31-12-24	Alta	Baja	Traspasos y/o rectificaciones	30-06-25
Coste:					
Terrenos	9.622.664,99				9.622.664,99
Construcciones	29.860.590,33			327.564,31	30.188.154,64
Total coste	39.483.255,32	0,00	0,00	327.564,31	39.810.819,63
Amortización acumulada					
Construcciones	-12.320.291,56	-346.838,44			-12.667.130,00
Total amortización acumulada	-12.320.291,56	-346.838,44	0,00	0,00	-12.667.130,00
Inmovilizado material neto	27.162.963,76	-346.838,44	0,00	327.564,31	27.143.689,63

Durante los ejercicios 2026 y 2025 se han producido traspasos por las reformas y obras de adecuación en diferentes edificios de la sociedad desde inmovilizado material en curso.

Por otro lado, las altas producidas corresponden principalmente con la adquisición de la planta 6º del edificio Magallanes nº 3 por importe de 5.900.000 euros a Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A. el 19 de junio de 2026, el cual se encontraba arrendando a la asociación ACCEM mediante contrato de 18 de marzo de 2022. En este caso, la sociedad se subroga como nuevo arrendador desde la fecha de compra. Adicionalmente, se han registrado como mayor valor del inmueble los tributos indirectos no recuperables y otros costes directamente atribuibles a la adquisición, principalmente el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), de acuerdo con la normativa contable aplicable.

Las incorporaciones derivadas de procesos de reestructuración societaria corresponden principalmente a la fusión por absorción de Salamanca Project, S.L.U., sociedad íntegramente participada por la Sociedad, mediante la cual se incorporó el inmueble situado en la calle Salamanca nº 4 de Madrid, que se encuentra arrendado a Ilusorio, S.L. Como consecuencia de dicha operación, se registraron inversiones inmobiliarias por importe bruto de 8.105.000 euros y una amortización acumulada asociada de 75.818,03 euros, resultando un valor neto contable de 8.029.181,97 euros. La operación tuvo efectos contables desde el 1 de enero de 2026 (véase nota 1).

El importe de los bienes totalmente amortizados que siguen en uso al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 eran los siguientes:

	30/06/2026	31/12/2025
Inversiones inmobiliarias	1.600.448,99	1.600.448,99
	1.600.448,99	1.600.448,99

Los inmuebles para alquilar al 30 de junio de 2026 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO	OTROS
MADRID	ALQUILADOS NO ALQUIL.	32.699 0	32.699 0	ANTENAS Y PUBLICIDAD
TOTAL	ALQUILADOS NO ALQUIL.	32.699 0	32.699 0	ANTENAS Y PUBLICIDAD
TOTAL INMUEBLES		32.699	32.699	

Los inmuebles para alquilar al 31 de diciembre de 2025 eran los siguientes:

PROVINCIA	ESTADO	TOTAL m ²	NO RESIDENCIA	OTROS
MADRID	ALQUILADOS NO ALQUIL.	30.042 478	30.042 478	ANTENAS Y PUBLICIDAD
TOTAL	ALQUILADOS NO ALQUIL.	30.042 478	30.042 478	ANTENAS Y PUBLICIDAD
TOTAL INMUEBLES		30.521	30.521	

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias durante primer semestre del ejercicio 2026 y durante el semestre del ejercicio 2025 son los siguientes:

	30/06/2026	30/06/2025
Desglose ingresos por alquileres		
Residencial		
No residencial	6.005.049,99 €	5.734.817,21 €
Otros	49.986,90 €	51.795,60 €
Total Alquileres	6.055.036,89 €	5.786.612,81 €
Desglose otros ingresos		
Prestación de servicios	118.778,66 €	113.393,78 €
Otros	0,00 €	0,00 €
Total Otros ingresos	118.778,66 €	113.393,78 €

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

El importe total de los cobros futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables tanto al 30 de junio de 2026, como al 30 de junio de 2025 son los siguientes:

Arrendamientos operativos: información del arrendador	30/06/2025	30/06/2026
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	15.408.454,05 €	18.889.732,22 €
* Hasta un año	8.803.465,95 €	9.608.787,86 €
* Entre uno y cinco años	6.604.988,11 €	7.920.748,08 €
* Mas de cinco años	- €	1.360.196,28 €
Arrendamientos operativos: información del arrendatario	30/06/2025	30/06/2026
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables:	45.387,00 €	47.325,36 €
* Hasta un año	45.387,00 €	47.325,36 €
* Entre uno y cinco años		

Conforme a la consulta publicada en el BOICAC nº 120 sobre el tratamiento contable de las reducciones de rentas acordadas en un contrato de arrendamiento operativo, los periodos de carencia o moratorias que se han llevado a cabo durante el primer semestre del ejercicio 2026 y el primer semestre del ejercicio 2025 con algunos de los arrendatarios se han periodificado a lo largo de la duración de obligado cumplimiento de la relación contractual. Dado que los contratos no incluían cláusulas que previeran reducciones de cuota y los acuerdos han significado modificaciones en plazo y precio futuro, las condonaciones se han considerado incentivo al arrendamiento y no rentas contingentes.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Información relacionada con el Balance

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

Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas						
Instrumentos de patrimonio		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL		
Ejercicio 2025	30/06/2026	Ejercicio 2025	30/06/2026	Ejercicio 2025	30/06/2026	
Activos a valor razonable con cambios en P&G						
Activos financieros a coste amortizado	8.065,52 €	8.065,52 €	1.374.992,90 €	1.502.560,54 €	1.383.058,42 €	1.510.626,06 €
TOTAL	8.065,52 €	8.065,52 €	1.374.992,90 €	1.502.560,54 €	1.383.058,42 €	1.510.626,06 €
Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas						
Instrumentos de patrimonio		Creditos, Derivados y Otros		TOTAL		
Ejercicio 2025	30/06/2026	Ejercicio 2025	30/06/2026	Ejercicio 2025	30/06/2026	
Activos a valor razonable con cambios en P&G						
Activos financieros a coste amortizado			3.482.236,33 €	365.858,95 €	3.482.236,33 €	365.858,95 €
TOTAL	0,00 €	0,00 €	3.482.236,33 €	365.858,95 €	3.482.236,33 €	365.858,95 €

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

Del importe total de las partidas a cobrar, un total de 168.172,41 € corresponden a las carencias, moratorias y condonaciones aplicadas a los contratos de arrendamiento. En 2025 las partidas correspondientes a carencias, moratorias y condonaciones era un total de 244.219,34 €.

Las fianzas constituidas a largo plazo por la Sociedad son el Depósito en el Instituto Nacional de la Vivienda del 90% de las fianzas recibidas por los inmuebles alquilados, que clasificadas por naturaleza son las siguientes: Residencial 1.502.560,54 € a 30 de junio de 2026 (1.374.992,90 € a 31 de diciembre de 2025) y No residencial 0 € a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2026 el importe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes ascienda a 543.165,39 € (351.771,12 € a 31 de diciembre de 2025). Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

b) Pasivos financieros

Pasivos financieros a largo plazo

	Deudas con ent. de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2025	30/06/2026	Ejercicio 2025	30/06/2026	Ejercicio 2025	30/06/2026
Pasivos financieros a coste amortizado	3.135.435,05 €	3.113.493,97 €	2.477.496,73 €	3.021.362,32 €	5.612.931,78 €	6.134.856,29 €
TOTAL	3.135.435,05 €	3.113.493,97 €	2.477.496,73 €	3.021.362,32 €	5.612.931,78 €	6.134.856,29 €

Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con ent. de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	Ejercicio 2025	30/06/2026	Ejercicio 2025	30/06/2026	Ejercicio 2025	30/06/2026
Pasivos financieros a coste amortizado	1.018.687,22 €	1.617.086,65 €	305.205,32 €	150.940,97 €	1.323.892,54 €	1.768.027,62 €
TOTAL	1.018.687,22 €	1.617.086,65 €	305.205,32 €	150.940,97 €	1.323.892,54 €	1.768.027,62 €

Con fecha 30 de diciembre de 2019, la Sociedad contrató un préstamo hipotecario con Santander por importe de 10.000.000 €. y vencimiento el 30 de diciembre de 2029 (Nota 9.f). Dicho préstamo devenga un interés de mercado y ha supuesto unos gastos por intereses a 30 de junio de 2026 de 25.234,16 € (60.417,86 € en el ejercicio 2025). Además, con fecha 10 de junio de 2026 la sociedad contrató un préstamo con BBVA por importe de 1.000.000 €. y vencimiento a 30 de junio de 2028 (Nota 9.f). A 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el importe pendiente de dichos préstamos ascendía a 4.646.407,66 € y 4.154.122,24 € respectivamente.

Las fianzas recibidas existentes a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 respectivamente, clasificadas por naturaleza, de los inmuebles alquilados, son las siguientes:

	30/06/2026	31/12/2025
FIANZAS RECIBIDAS A LARGO PLAZO		
Residencial	0,00 €	0,00 €
No residencial	3.021.362,32 €	2.477.496,73 €
Total Fianzas	3.021.362,32 €	2.477.496,73 €
Otras deudas a largo plazo		
TOTAL PASIVO FINANCIERO	3.021.362,32 €	2.477.496,73 €

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

La Sociedad no tenía activos o pasivos financieros valorados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, tanto a 30 de junio de 2026 como a 31 de diciembre de 2025.

d) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los préstamos, partidas a cobrar y débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad tanto al 30 de junio de 2026, como al 31 de diciembre de 2025, así como los intereses devengados y no cobrados que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias de dichos periodos:

Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al 30.06.2026

	2026	2027	2028	2029	2030	Mas de cinco	TOTAL
Inversiones financieras	518.892,37 €	763.972,81 €	98.301,76 €	89.753,11 €	31.640,48 €	0,00 €	1.502.560,54 €
Otros activos financieros	518.892,37 €	763.972,81 €	98.301,76 €	89.753,11 €	31.640,48 €	0,00 €	1.502.560,54 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	332.480,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	332.480,69 €
Cientes por ventas y prestación de servicios	357.001,13 €						357.001,13 €
Deudores varios	-24.520,44 €						-24.520,44 €
TOTAL	851.373,06 €	763.972,81 €	98.301,76 €	89.753,11 €	31.640,48 €	0,00 €	1.835.041,23 €

Vencimientos de los instrumentos financieros de activo al 31.12.2025

	2026	2027	2028	2029	2030	Mas de cinco	TOTAL
Inversiones financieras	3.001.913,74 €	1.221.693,63 €	51.682,27 €	69.977,41 €	31.639,64 €	0,00 €	4.376.906,69 €
Otros créditos a corto plazo	1.913,74 €						1.913,74 €
Otros activos financieros	3.000.000,00 €	1.221.693,63 €	51.682,27 €	69.977,41 €	31.639,64 €	0,00 €	4.374.992,95 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	459.893,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	459.893,70 €
Cientes por ventas y prestación de servicios	437.372,06 €						437.372,06 €
Deudores varios	22.521,64 €						22.521,64 €
TOTAL	3.461.807,44 €	1.221.693,63 €	51.682,27 €	69.977,41 €	31.639,64 €	0,00 €	4.836.800,39 €

Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 30.06.2026

	2026	2027	2028	2029	2030	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	1.453.680,29 €	2.941.201,49 €	1.461.843,78 €	1.795.357,22 €	35.156,16 €	64.704,00 €	7.751.942,94 €
Deudas con entidades de crédito	839.407,84 €	1.531.744,04 €	1.300.884,84 €	1.058.543,90 €			4.730.580,62 €
Otros pasivos financieros	614.272,45 €	1.409.457,45 €	160.958,94 €	736.813,32 €	35.156,16 €	64.704,00 €	3.021.362,32 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	150.400,97 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	150.400,97 €
Acreedores varios	86.650,97 €						86.650,97 €
Personal	63.750,00 €						63.750,00 €
TOTAL	1.604.081,26 €	2.941.201,49 €	1.461.843,78 €	1.795.357,22 €	35.156,16 €	64.704,00 €	7.902.343,91 €

Vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al 31.12.2025

	2026	2027	2028	2029	2030	Mas de cinco	TOTAL
Deudas	2.333.763,13 €	1.956.537,90 €	1.159.566,08 €	1.146.596,68 €	35.155,16 €	0,00 €	6.631.618,95 €
Deudas con entidades de crédito	1.018.687,22 €	1.031.803,00 €	1.045.088,00 €	1.058.544,00 €	0,00 €		4.154.122,22 €
Otros pasivos financieros	1.315.075,91 €	924.734,90 €	114.478,08 €	88.052,68 €	35.155,16 €	- €	2.477.496,73 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	312.146,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	312.146,66 €
Acreedores varios	184.646,66 €						184.646,66 €
Personal	127.500,00 €						127.500,00 €
TOTAL	2.645.909,79 €	1.956.537,90 €	1.159.566,08 €	1.146.596,68 €	35.155,16 €	0,00 €	6.943.765,61 €

e) Reclasificaciones, transferencia de activos financieros

Durante el primer semestre del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025 la Sociedad no ha reclasificado ningún activo ni pasivo financiero.

f) Activos cedidos y aceptados en garantía

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

g) Correcciones por deterioro del valor

Al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 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:

	30-06-26		30-06-25	
	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>GASTOS</u>	<u>INGRESOS</u>
Préstamos/Débitos y partidas a cobrar.	26.242,80 €	37.950,71 €	37.451,78 €	81.731,36 €
Total	26.242,80 €	37.950,71 €	37.451,78 €	81.731,36 €

Al 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 no existían correcciones valorativas por deterioro para este tipo de elementos.

9.3) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Con fecha 15 de septiembre de 2025 se ha adquirido el 100% de la participación de la Sociedad Salamanca Project, S.L. La sociedad tiene como objeto social según recoge en el artículo 2 de los Estatutos sociales lo siguiente:

“La Sociedad tiene como actividad principal la promoción, desarrollo, constitución, tenencia y gestión de empresas de construcción y promoción inmobiliaria, gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios, asesoramiento y gestión urbanística mediante participación en su capital y la realización de operación de suscripción y adquisición de acciones o participaciones de sociedades, dedicadas a actividades de las expresadas anteriormente.”

La sociedad posee un único inmueble en la Calle Salamanca, 4 de Madrid, alquilado a un solo arrendatario y no tiene personal contratado.

Con fecha 26 de mayo de 2026 se formalizó la fusión por absorción de Salamanca Project, S.L.U. por parte de Inversiones Doalca SOCIMI, S.A., con efectos contables desde el 1 de enero de 2026. Como consecuencia de dicha operación, la sociedad absorbida quedó extinguida y la participación registrada por la Sociedad fue dada de baja, incorporándose los activos y pasivos de Salamanca Project, S.L.U. a los estados financieros de la Sociedad de acuerdo con la Norma de Registro y Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

	Saldo a 31.12.2025	Adiciones	Retiros	Saldo a 30.06.2026
Inversiones en empresas del grupo	4.818.266,67	0,00	-4.818.266,67	0,00
Deterioro participaciones en empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.818.266,67	0,00	-4.818.266,67	0,00

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tenía registrado un crédito frente a Salamanca Project, S.L.U. por importe de 3.200.000 euros, clasificado en el epígrafe "Otros activos financieros" del activo corriente. A 30 de junio de 2026 dicho saldo ha sido dado de baja como consecuencia de la fusión anteriormente descrita.

9.4) Otra Información

Tanto a 30 de junio de 2026 como al 31 de diciembre de 2025 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 2026 como al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no dispone de líneas de descuento.

La Sociedad tiene concedida una póliza de crédito con el BBVA por importe de 1.500.000 € y cuyo vencimiento está estipulado el 31 de julio de 2026. De acuerdo con las condiciones contractuales, dicha póliza se renueva automáticamente salvo manifestación en contrario por parte de la Sociedad. A la fecha de formulación de los presentes EEEF intermedios, la Sociedad no ha manifestado su intención de cancelar o no renovar dicha financiación. A 30 de junio 2026 se había dispuesto la cantidad de 84.000 €.

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

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

- 1) Riesgo de liquidez: Debido a la crisis financiera internacional, se ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma. La Sociedad manifiesta que continuará aplicando los mismos criterios que han inspirado su actuación de estos últimos años, para afrontar los próximos ejercicios.
- 2) Riesgo de tipo de cambio: Dado que la Sociedad opera únicamente en territorio nacional no existe riesgo de tipo de cambio, ni operación alguna en divisa extranjera.
- 3) Exposición a otros riesgos de mercado: Los riesgos de mercado más significativos a los que está expuesto corresponden principalmente a la ralentización del sector del arrendamiento de locales de negocio y oficinas que prevemos persistirá durante unos años, aunque debido a los contratos actualmente en vigor que tiene suscritos la Sociedad no se verá afectada la liquidez de la misma al tener prácticamente la totalidad de su portfolio alquilado.

El tipo medio de los instrumentos financieros de la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2026 y el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

	31-12-2025	30-06-2026
ACTIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 1,80%	Tipo del 2,00%
PASIVOS FINANCIEROS:	Tipo del 1,28%	Tipo del 1,53%

9.6) Fondos Propios

El análisis del movimiento de este epígrafe es el siguiente:

a) Estado movimientos de los fondos propios

A 30 de junio de 2026 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo al 01-01-2026	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 30-06-2026	Saldo al 30-06-2026
Capital suscrito	6.123.000,00 €				6.123.000,00 €
Prima emisión	4.200.014,80 €				4.200.014,80 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	20.396.169,89 €	1.469.251,51 €	147.873,86 €		22.013.295,26 €
Acciones en patrimonio propias	-85.935,80 €		-35.322,00 €		-121.257,80 €
Rdos.negativos ejercicios anter.	0,00 €				0,00 €
Dividendos	-4.790.072,24 €	4.790.072,24 €			0,00 €
Perd.y ganancias	7.346.692,08 €	-7.346.692,08 €		3.547.736,50 €	3.547.736,50 €
Total Fondos Propios	34.632.297,78 €	-1.087.368,33 €	112.551,86 €	3.547.736,50 €	37.205.217,81 €

El capital social es de 6.123.000,00.-€, formado por 6.123.000 acciones de valor nominal 1,00.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

La Sociedad mantiene 4.856 acciones propias por un valor total de 121.257,80.-€.

Durante el ejercicio 2025 el movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo al 01-01-2025	(+/-) Distrib. Result. ejercicio anterior	Otros	Resultado del ejercicio 31-12-2025	Saldo al 31-12-2025
Capital suscrito	6.123.000,00 €				6.123.000,00 €
Prima emisión	4.200.014,80 €				4.200.014,80 €
Reserva legal	1.442.429,05 €				1.442.429,05 €
Otras reservas	18.957.641,14 €	1.440.163,61 €	-1.634,86 €		20.396.169,89 €
Acciones en patrimonio propias	-100.986,36 €		15.050,56 €		-85.935,80 €
Rdos.negativos ejercicios anter.	0,00 €				0,00 €
Dividendos	-4.682.132,10 €	4.682.132,10 €		-4.790.072,24 €	-4.790.072,24 €
Perd.y ganancias	7.201.083,68 €	-7.201.083,68 €		7.346.692,08 €	7.346.692,08 €
Total Fondos Propios	33.141.050,21 €	-1.078.787,97 €	13.415,70 €	2.556.619,84 €	34.632.297,78 €

El capital social era de 6.123.000,00.-€, formado por 6.123.000 acciones de valor nominal 1,00.-€, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, siendo todas las participaciones de la misma clase y con los mismos derechos.

La Sociedad mantiene 3.456 acciones propias por un valor total de 85.935,80.-€.

10.- SITUACION FISCAL

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. En fecha 26 de septiembre de 2014 la Sociedad presentó escrito ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración tributaria de Madrid, con el fin de manifestar su decisión de optar por el régimen legal y fiscal de las SOCIMIs establecido en la Ley 11/2009. Conforme a dicha ley el tipo de gravamen para el Impuesto de Sociedades pasa a ser del 0%. Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen se integrarán de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen 25%. La venta de inmuebles imputable a los periodos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen especial. Para este tipo de ingresos la Sociedad aplicará el régimen de empresa de reducida dimensión que venía aplicando con anterioridad, es decir, están sujetos a un gravamen del 25%.

Con fecha 9 de julio de 2022 se publica la Disposición final 2.1 de la Ley 11/2022, modificando en este ejercicio 2022 la Ley 11/2009. En dicha modificación, las entidades SOCIMIS estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión.

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

30/06/2026	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	3.768.124,23 €		3.768.124,23 €
	Aumentos	Dismin.	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-3.710.384,35 €	-3.710.384,35 €
Result.contable del ejercicio Ajustado			57.739,88 €
Impuesto sobre Sociedades			0,00 €
Diferencias permanentes	6.010,12 €		6.010,12 €
Diferencias temporales:			0,00 €
Con origen en el ejercicio	117.474,81 €		117.474,81 €
Con origen en ejerc. Anteriores		-127.500,00 €	-127.500,00 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.		-53.724,81 €	-53.724,81 €
Base imponible (Rdo.fiscal)			0,00 €

30/06/2025	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	3.515.682,88 €		3.515.682,88 €
	Aumentos	Dismin.	
Ajuste Resultado 0% SOCIMI		-3.395.073,30 €	-3.395.073,30 €
Result.contable del ejercicio Ajustado			120.609,58 €
Impuesto sobre Sociedades			0,00 €
Diferencias permanentes	6.010,12 €		6.010,12 €
Diferencias temporales:			0,00 €
Con origen en el ejercicio	115.099,84 €		115.099,84 €
Con origen en ejerc. Anteriores		-188.000,00 €	-188.000,00 €
Compensación B.I. neg.ejerc.ant.			- €
Base imponible (Rdo.fiscal)			53.719,54 €

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

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

ACTIVO: Gtos. amort. plusv. fusión no deducible 14.262,29 €

PASIVO: Plusvalía venta inmueble imputable 2024 9.439,93 €
Gtos. amort. acel. Magallanes, 3 3.022,59 €

Los movimientos de los activos y pasivos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

Ejercicio 30-06-2026	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Fusión	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	0,00 €	0,00 €	0,00 €	106.504,60 €	106.504,60 €
Pasivos Impto. Diferido	598.119,55 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	598.119,55 €

Ejercicio 2025	Saldo Inicial	Aumento	Disminución	Fusión	Saldo Final
Activos Impto. Diferido	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Pasivos Impto. Diferido	617.975,21 €	0,00 €	-19.855,66 €	0,00 €	598.119,55 €

El movimiento registrado en el epígrafe de activos por impuesto diferido corresponde a la incorporación de los saldos de Salamanca Project, S.L.U. como consecuencia de la fusión por absorción formalizada durante el ejercicio 2026 (véase nota 1).

Al 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, la composición del saldo de los epígrafes de Administraciones Públicas tiene el siguiente desglose:

Deudores:	30-06-2026	2025
Activos por impuesto diferido	106.504,60 €	0,00 €
H.P. deudora Impuesto Sociedades	20.428,90 €	20.428,90 €
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.949,36 €	0,00 €
Total Administraciones Públicas Deudoras	139.882,86 €	20.428,90 €
Acreeedores:	30-06-2026	2025
Pasivos por impuestos diferidos	598.119,55 €	598.119,55 €
H.P. Acreeedora I.V.A.	183.814,28 €	153.619,80 €
H.P. Acreeedora I.R.P.F.	20.864,24 €	18.559,05 €
H.P. Acreeedora I.R.C.	0,00 €	511.012,15 €
H.P. Acreeedora I.S.	0,00 €	346,14 €
Hacienda Pública Acreeedora Otros	0,00 €	0,00 €
Organismo Acreeedores de la Seg.Social	13.549,94 €	13.348,76 €
Total Administraciones Públicas Acreeedoras	816.348,01 €	1.295.005,45 €

Al 30 de junio de 2026 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.- GASTOS

Detalle de P&G	A 30-06-2026	A 30-06-2025
Consumo de mercaderías	11.527,95 €	7.144,16 €
Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	11.527,95 €	7.144,16 €
Nacionales	11.527,95 €	7.144,16 €
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	639,70 €	547,87 €
Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento	639,70 €	547,87 €
Nacionales	639,70 €	547,87 €
Cargas sociales	76.301,33 €	63.611,89 €
Seguidad social a cargo de la empresa	72.482,33 €	60.418,83 €
Otras cargas sociales	3.819,00 €	3.193,06 €
Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos otros resultados	901,29 €	11.784,69 €
TOTAL	89.370,27 €	83.088,61 €

Al 30 de junio de 2026 y 2025 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 2026 y 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tenía provisiones, por lo que no existen a dichas fechas pasivos contingentes, que puedan afectar al patrimonio de la Sociedad y a los resultados obtenidos al 30 de junio de 2026.

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

13.- INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

14.- RETRIBUCIONES A CORTO PLAZO AL PERSONAL

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad, no tenía compromisos con el personal referidos a sistemas de aportación a planes de pensiones u otras prestaciones por jubilación o retiro, que se articulen a través de un sistema de aportación definida.

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

15.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Al 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 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 2026.

La cifra de gastos de gestión corriente por importe de 6.010,12.-€, corresponden a unos donativos satisfechos por la Sociedad a Fundaciones acogidas a la Ley de Entidades sin Fines Lucrativos.

17.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 1 de julio se ha aprobado la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del 2026 por un importe de 2.107.700,61 euros.

18.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas en relación con los contratos de arrendamiento que tiene firmados con empresas en la que algunos miembros del Consejo de Administración tienen porcentajes de participación. Así como, con el personal de administración que realiza funciones para dichas empresas. A su vez, con el personal clave de alta dirección de la Sociedad y que son miembros del Consejo de Administración.

Al 30 de junio de 2026 la Sociedad ha satisfecho 12.134,43.-€, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

Al 30 de junio de 2026 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 61.297,50.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha satisfecho 12.134,43.-€, en concepto de prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores, por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio de su cargo.

Durante el ejercicio 2025 a tres de los miembros del Consejo de Administración se les retribuyó, en concepto de sueldos y salarios, con la cantidad de 99.000,00.-€ por las labores de dirección efectiva realizadas.

Al 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 no se han facilitado créditos, ni anticipos al conjunto de miembros del Órgano de Administración. Al 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 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.

19.- OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas a 30 de junio de 2026 expresado por categorías:

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

	Ejercicio 2025	Al 30-06-2026
Directores generales y presidentes ejecutivos	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	0,00	0,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	4,00	3,86
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00
Resto de personal cualificado	0,00	0,00
Ocupaciones elementales	4,00	4,00
Total empleo medio	9,03	8,89

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

	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejercicio 2025	Al 30-06-2026	Ejercicio 2025	Al 30-06-2026	Ejercicio 2025	Al 30-06-2026
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	0,03	0,03	0,00	0,00	0,03	0,03
Resto de directores y gerentes	1,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	1,00	1,00	3,00	2,86	4,00	3,86
Ocupaciones elementales	3,00	3,00	1,00	1,00	4,00	4,00
Total personal al término del ejercicio	5,03	5,03	4,00	3,86	9,03	8,89

Durante el primer semestre del ejercicio no ha sido contratado ningún empleado con un grado de discapacidad superior al 33%.

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

Honorarios del auditor en el ejercicio

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2026
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	12.800,00 €	13.100,00 €
Honorarios cargados por otros servicios de verificación	5.100,00 €	5.200,00 €
Total	17.900,00 €	18.300,00 €

20.- INFORMACIÓN SEGMENTADA

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias, por categorías de actividades, así como por mercados geográficos:

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

	Al 30-06-2025	Al 30-06-2026
Arrendamientos urbanos	5.762.415,43 €	6.019.724,98 €
Explotación Finca Rústica	24.197,38 €	35.311,91 €
Restantes Actividades	113.393,78 €	118.778,66 €
	5.900.006,59 €	6.173.815,55 €

Cifra de negocios por mercados geográficos:

	Al 30-06-2025	Al 30-06-2026
Madrid	5.762.415,43 €	6.019.724,98 €
Toledo	24.197,38 €	35.311,91 €
TOTAL	5.786.612,81 €	6.055.036,89 €

21.- INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO.DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. DEBER DE INFORMACIÓN DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

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

	Al 30-06-2026	Ejercicio 2025
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	1,76	3,93
Ratio de las operaciones pagadas	1,61	3,92
Ratio de las operaciones pendientes de pago	16,62	4,25
	Importe (euros)	Importe (euros)
Pagos Realizados	8.537.139,97 €	2.864.796,28 €
Pagos Pendientes	86.650,97 €	63.962,14 €

El 19 de octubre de 2022 entró en vigor la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010. La nueva norma establece la obligación de publicar en cuentas anuales, adicionalmente a la información ya requerida, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad, y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores. Esta información para el primer semestre del ejercicio 2026 se muestra a continuación:

	30-06-2026	2025
Periodo medio de pago a proveedores inferior a 60 días	1,76	3,93
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior a 60 días (miles de euros)	8.537.139,97 €	2.864.796,28 €
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	100%	100%
Numero de facturas pagadas en un periodo inferior a 60 días	806	1.412
Número total de facturas pagadas	806	1.412
Porcentaje sobre el total de facturas pagada	100%	100%

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

22.- EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012, de 27 de diciembre.

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

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

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

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

Las acciones de la Sociedad, con código de valor de la Agencia Nacional de Codificación ES0105120002, se negocian en el segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil (actualmente denominado BME Growth) bajo el código (YDOA) desde el día 11 de marzo de 2016, cumpliendo en el plazo reglamentario las exigencias de la normativa de la Ley 11/2009 SOCIMIs, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

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

La Sociedad dispone a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 de reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 3.426.945,14.-€.

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 2026 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 20.028.779,18.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 18.482.453,68.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2025 de reservas posteriores a la aplicación del régimen fiscal por un importe de 18.422.754,42.-€. De las cuales 1.546.325,49.-€ proceden de rentas que han tributado al tipo general de gravamen, y 16.876.428,93.-€ a rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

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

En fecha 29 de abril de 2026 se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2025, por importe de 1.087.368,33.-€ el cual se abonó el 6 de mayo de 2026, procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

En fecha 1 de julio se aprobó un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2025, por importe de 2.107.700,59.- € el cual se abonó el 8 de julio de 2026 procediendo de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) Distribución de dividendos con cargo a reservas.

La Sociedad no ha realizado a 30 de junio de 2026 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 y planta 6ª adquirida el 19 de junio de 2026.

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

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

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

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

C/ Salamanca, 4. Edificio completo. Fecha de adquisición 10 de noviembre de 2022. Incorporado a la Sociedad mediante fusión por absorción en 2026.

Toledo

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

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

La Sociedad no ha dispuesto a 30 de junio de 2026 de reservas de este tipo.

La Sociedad no ha dispuesto a 31 de diciembre de 2025 de reservas de este tipo.

HOJA DE FIRMAS DE LOS ESTADOS INTERMEDIOS DE
INVERSIONES DOALCA SOCIMI S.A. A 30-06-2026.

NOMBRE Y FIRMAS DE LOS CONSEJEROS

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

En calidad de Vicepresidenta

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

En calidad de Presidenta

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ-ACEBO

En calidad de Vicesecretario-consejero

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

En calidad de Consejero

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejera

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

En calidad de Consejero

D. JAIME PALAZUELO BARROSO

En calidad de Consejero

INFORME DE GESTIÓN DEL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2026.

1. Requisitos SOCIMI

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

Las acciones de la Sociedad, con código ISIN ES0105120002, se negocian desde el 11 de marzo de 2016 en el segmento SOCIMI de BME Growth, bajo el código YDOA. La Sociedad cumplió dentro del plazo reglamentario las exigencias establecidas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

2. Inmuebles

A 30 de junio de 2026, la tasa de desocupación de los inmuebles de la Sociedad era del 0,0%, equivalente a 0 m², por lo que la cartera inmobiliaria de Doalca se encontraba plenamente arrendada. Esta situación se mantiene respecto al 30 de junio de 2025, fecha en la que la superficie desocupada también era de 0 m². Tras la incorporación, en septiembre de 2025, del inmueble situado en la calle Salamanca, 4, de Madrid, y la adquisición, en junio de 2026, de la sexta planta del inmueble situado en la calle Magallanes, 3, de Madrid, la cartera alcanzó una superficie total de 33.472 m², íntegramente ocupada al cierre del semestre. Esta última adquisición se formalizó el 19 de junio de 2026 mediante escritura pública otorgada ante el notario de Madrid D. Rodrigo Tena Arregui.

Durante el primer semestre de 2026 se formalizaron cuatro nuevos contratos, correspondientes a una superficie total de 2.170 m²: uno en el inmueble situado en la calle San Bernardo, 123; otro en el paseo de la Castellana, 53; y dos en el inmueble situado en la calle Velázquez, 50. Asimismo, se renegociaron contratos existentes por una superficie total de 3.654 m², principalmente en los inmuebles situados en las calles Velázquez, 50; Príncipe de Vergara, 109; San Bernardo, 123; y Magallanes, 3.

A finales de junio de 2026, la tasa de desocupación en el área interior de la M-30 se situó en el 2,36%, frente al 2,98% registrado a mediados de 2025, según la consultora Savills Aguirre Newman.

3. Tesorería

La Sociedad dispone de una línea de crédito con BBVA por importe de 1,5 MM€ y vencimiento en julio de 2028. A 30 de junio de 2026, el saldo dispuesto de la póliza ascendía a 84 mil euros. Además, la Sociedad mantenía una liquidez en bancos de 543 mil euros, tras las inversiones realizadas en septiembre de 2025 para la adquisición del inmueble situado en la calle Salamanca, 4, de Madrid, y en junio de 2026 para la adquisición de una planta del inmueble situado en la calle Magallanes, 3, de Madrid.

En cuanto al pasivo financiero, a 30 de junio de 2026 la Sociedad mantenía dos préstamos: un préstamo hipotecario, con un principal pendiente de amortización de 3,65 MM€ y vencimiento en diciembre de 2029, y un préstamo destinado a financiar el circulante, por importe de 1,0 MM€ y vencimiento en junio de 2028.

Por tanto, a 30 de junio de 2026, la deuda financiera neta de la Sociedad ascendía aproximadamente a 4,19 MM€, considerando los dos préstamos, el saldo dispuesto de la póliza de crédito y la liquidez disponible.

4. Resultados del primer semestre 2026 comparado con el primer semestre 2025

Resultados de Inversiones Doalca Socimi, S.A. a 30-06-2026 y 30-06-2025			
Euros	30-06-2026	30-06-2025	Var. (%)
Importe neto de la cifra de negocios	6.173.816 €	5.900.007 €	4,6%
Aprovisionamientos	-144.664 €	-149.956 €	-3,5%
Otros ingresos de explotación	1.295 €		
Gastos de Personal	-462.348 €	-427.871 €	8,1%
Otros gastos de explotación	-1.171.266 €	-1.061.974 €	10,3%
Amortización del inmovilizado	-641.318 €	-584.621 €	9,7%
Deterioro y rdo por enaj. del inmovilizado	0 €	60 €	100,0%
Otros resultados	901 €	11.785 €	-92,4%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.756.416 €	3.687.428 €	1,9%
Resultado financiero	11.708 €	44.280 €	-73,6%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.768.124 €	3.731.707 €	1,0%
Impuesto sobre beneficios			
Gravamen especial Socimi	-220.388 €	-216.025 €	
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.547.737 €	3.515.683 €	0,9%

a) Importe neto de la cifra de negocios

A 30 de junio de 2026, los ingresos aumentaron un 4,6% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este crecimiento se explica principalmente por la incorporación de los inmuebles adquiridos en septiembre de 2025 y junio de 2026, la plena ocupación de la cartera inmobiliaria de Inversiones Doalca y las actualizaciones de rentas conforme al IPC previstas en los contratos vigentes.

b) Aprovisionamiento

A 30 de junio de 2026, los gastos de aprovisionamiento disminuyeron en 5,3 mil euros, un 3,5% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Esta reducción es coherente con la evolución de la actividad y refleja una ligera mejora en la eficiencia de los recursos de la Sociedad.

c) Gasto de personal

A 30 de junio de 2026, los gastos de personal aumentaron en 34,5 mil euros, un 8,1% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. El incremento se explica principalmente por la revisión salarial, el mayor importe de las retribuciones variables y el aumento regulatorio de las cotizaciones a la Seguridad Social.

d) Otros Gastos de Explotación

A 30 de junio de 2026, los otros gastos de explotación aumentaron en 109,3 mil euros, un 10,3% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Este incremento se debe principalmente a los gastos directos asociados a la incorporación de los dos nuevos inmuebles.

e) Amortización de Inmovilizado

A 30 de junio de 2026, la amortización del inmovilizado aumentó en 56,7 mil euros, un 9,7% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. El incremento se debe principalmente a la entrada en amortización de las inversiones realizadas durante el segundo semestre de 2025 y el primer semestre de 2026, entre ellas la renovación interior del inmueble situado en la calle Príncipe de Vergara, 109, y otras nuevas inversiones.

f) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado

Durante el primer semestre de 2026 no se realizaron operaciones de enajenación de inmovilizado. Por tanto, la variación interanual de esta partida se explica íntegramente por la baja de equipos informáticos registrada en el mismo periodo del ejercicio anterior.

g) Otros resultados

La partida corresponde a un ingreso extraordinario de 0,9 M€ registrado durante el primer semestre de 2026. Dado su reducido importe, no tiene un efecto significativo sobre el resultado del periodo.

h) El Resultado de explotación

A 30 de junio de 2026, el resultado de explotación aumentó en 69,0 mil euros, un 1,9% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. La mejora se explica por el crecimiento de los ingresos derivado de las revisiones de rentas conforme al IPC y de la incorporación de los nuevos inmuebles, parcialmente compensado por el aumento de los gastos de personal, de otros gastos de explotación y de las amortizaciones.

i) Resultado Financiero

A 30 de junio de 2026, los gastos financieros asociados al préstamo hipotecario ascendieron a 26 mil euros, mientras que los ingresos financieros obtenidos por la colocación del excedente de tesorería en depósitos bancarios alcanzaron 38 mil euros. En consecuencia, el resultado financiero neto fue positivo en 12 mil euros. La disminución respecto al mismo periodo del ejercicio anterior se debe al menor volumen de liquidez disponible para su remuneración, tras destinar la totalidad del excedente mantenido en depósitos a las inversiones mencionadas.

j) **Resultado antes de impuestos**

A 30 de junio de 2026, el resultado antes de impuestos ascendió a 3,77 MM€, un 1,0% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior. Esta evolución es coherente con el aumento del resultado de explotación y con el resultado financiero descritos en los epígrafes anteriores.

k) **Impuestos**

La Sociedad continúa registrando el gravamen especial del 15% aplicable al beneficio neto no distribuido mediante dividendos. El importe correspondiente al resultado del ejercicio 2025, devengado con la aprobación de la distribución del resultado por la Junta General celebrada en abril de 2026, ascendió a 0,220 MM€.

l) **Resultado después de impuestos**

A 30 de junio de 2026, el resultado después de impuestos ascendió a 3,55 MM€, un 0,9% más que en el mismo periodo del ejercicio anterior. La diferencia respecto al resultado antes de impuestos, de aproximadamente 0,22 MM€, corresponde al impuesto descrito en el epígrafe anterior.

5. Hechos posteriores al cierre

El Consejo de Administración, en su reunión de 1 de julio de 2026, aprobó por unanimidad la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2026 por importe de 2,11 MM€, equivalente a 0,3445 € por acción. El pago se hizo efectivo el 8 de julio de 2026. Este importe corresponde al 80% del beneficio obtenido por la Sociedad hasta el 31 de mayo de 2026.

6. Información I+D+i

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

7. Adquisición y enajenación de acciones propias

A 30 de junio de 2026, la Sociedad mantenía una autocartera de 4.856 acciones. Durante el primer semestre de 2026 se registraron operaciones de compraventa sobre 2.950 acciones, a un precio medio de 25,32 € por acción.

8. Periodo medio de pago

La sociedad tiene un periodo medio de pago a proveedores comerciales de 1,76 días.

ESTE INFORME DE GESTIÓN HA SIDO FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES
CON FECHA 23 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

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

D^a. CARMEN FERNANDEZ DE ARAOZ Y MARAÑON

D^a. PAZ BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. ALEJANDRO FERNANDEZ DE ARAOZ GOMEZ ACEBO

D. CARLOS FERNANDEZ DE ARAOZ Y GOMEZ-ACEBO

D^a. MARIA BARROSO FERNANDEZ DE ARAOZ

D^a. VICTORIA URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. PEDRO URQUIJO FERNANDEZ DE ARAOZ

D. JAIME PALAZUELO BARROSO.

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

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

Copyright © 2026. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

www.bdo.es
www.bdo.global

