

Madrid, 13 de abril de 2021.

DOMO ACTIVOS, S.A., (la “**Sociedad**”), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de 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, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 e Informe de Gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno.

La Sociedad informa que ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios respecto del documento que se publicó, el día 8 de enero de 2021.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.domoactivos.com)

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth 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.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez
Secretario del Consejo de Administración
DOMO ACTIVOS,S.A.

Domo Activos, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Domo Activos, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Domo Activos, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Reconocimiento de ingresos por ventas

La actividad de la Sociedad consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles para su desarrollo, arrendamiento y venta.

Tal como se indica en la nota 4.10 de la memoria de las cuentas anuales adjunta, los ingresos se reconocen en función del criterio de devengo con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Durante el año tuvo lugar una transacción inmobiliaria significativa en relación al inmueble sito en la c/ Arte figurativo nº6,16 de Madrid.

Nos centramos en esta transacción dado que supone un importe relevante en el reconocimiento de ingresos por ventas y, en consecuencia, un mayor riesgo inherente de incorrección material asociado a la ocurrencia y al corte de operaciones de los mismos.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Hemos realizado un entendimiento de la transacción inmobiliaria.
- Hemos revisado los documentos legales para comprender los términos y condiciones de la transacción y por tanto las implicaciones contables asociadas.
- Hemos verificado la totalidad, exactitud, ocurrencia y corte de operaciones de la transacción de venta, distinguiendo entre el importe fijo de la venta, así como el importe variable en función de la consecución de ciertos objetivos asociados a las cláusulas del contrato de compraventa.

Por último, hemos considerado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales en relación con este aspecto.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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

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

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

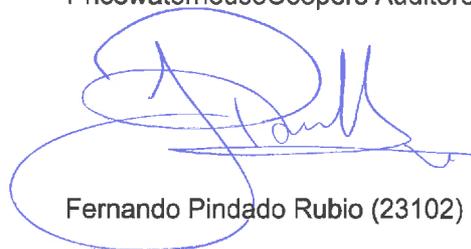
Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en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

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

12 de abril de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/07698

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

DOMO ACTIVOS, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al 31 de diciembre de 2020

DOMO ACTIVOS, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		20.849.838	2.250.000
Inmovilizado material	6	5.250.000	2.250.000
Inmovilizado en curso y anticipos		5.250.000	2.250.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a Largo Plazo	7	9.946.999	-
Instrumento de patrimonio		9.946.999	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	5.652.839	-
Otros activos financieros		5.652.839	-
ACTIVO CORRIENTE		9.800.299	32.577.981
Existencias	9	5.662.810	16.724.617
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		316.042	189.601
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	316.042	189.601
Inversiones financieras a corto plazo	8	296.892	107.029
Otros activos financieros		296.892	107.029
Periodificaciones a corto plazo	13	75.647	6.825
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15	3.448.908	15.549.909
Tesorería		3.448.908	15.549.909
TOTAL ACTIVO		30.650.137	34.827.981

Las Notas 1 a 23 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		23.157.765	25.885.850
Fondos propios		23.157.765	25.885.850
Capital	10	22.910.028	27.733.142
Prima de emisión	10	934.407	934.407
Reservas	10	(1.758.903)	(1.262.727)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(353.592)	(320.205)
Resultados de ejercicios anteriores		(1.249.358)	(652.228)
Otras aportaciones de socios	10	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	5.692.874	(597.130)
Dividendo a cuenta	10	(3.068.282)	-
PASIVO NO CORRIENTE		5.000	8.182.288
Deudas a largo plazo	11	5.000	8.182.288
Deudas con entidades de crédito		5.000	8.182.288
PASIVO CORRIENTE		7.487.372	759.843
Deudas a corto plazo	11	-	557.144
Deudas con entidades de crédito		-	112.500
Proveedores de inmovilizado		-	444.644
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	7.487.372	202.699
Proveedores	12 y 19	680.257	19
Acreeedores varios	12	283	148.156
Pasivos por impuesto corriente		899.324	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12 y 14	50.095	54.524
Anticipo de clientes	12	5.857.413	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		30.650.137	34.827.981

Las Notas 1 a 23 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales

DOMO ACTIVOS, S.A.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020****(Expresado en euros)**

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
Importe de la cifra de negocios	17.1	24.176.719	-
Ventas		24.176.719	-
Aprovisionamientos	17.4	(15.417.762)	-
Consumo de mercaderías		(15.417.762)	-
Otros gastos de explotación		(2.164.594)	(583.150)
Servicios exteriores	17.3	(2.116.971)	(583.150)
Tributos		(30.723)	-
Otros gastos de gestión corriente		(16.900)	-
Otros Resultados		329	(13.357)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.594.692	(596.507)
Ingresos financieros		6	-
Gastos financieros		(2.500)	(623)
RESULTADO FINANCIERO	17.5	(2.494)	(623)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.592.198	(597.130)
Impuestos sobre beneficios	16	(899.324)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		5.692.874	(597.130)

Las Notas 1 a 23 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.692.874	(597.130)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	5.692.874	(597.130)

Las Notas 1 a 23 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

Handwritten signature in blue ink on the left side of the page.

Handwritten signature in blue ink on the bottom right side of the page.

DOMO ACTIVOS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

B) ESTADOS ABREVIADOS TOTALES DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital (Nota 10 a)	Prima de emisión	Reservas (Nota 10 b,c)	(Acciones y participaciones en patrimonio) (Nota 10 d)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 3)	Otras aportaciones de socios (Nota 10 e)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	(Dividendo a cuenta) (Nota 10 f)	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	12.060.000	150.750	(559.062)	-	(486.332)	50.591	(165.896)	-	11.050.051
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(597.130)	-	(597.130)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	15.673.142	783.657	-	-	-	-	-	-	16.456.799
- Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(320.205)	-	-	-	-	(320.205)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(703.665)	-	(165.896)	-	165.896	-	(703.665)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	27.733.142	934.407	(1.262.727)	(320.205)	(652.228)	50.591	(597.130)	-	25.885.850
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reducción de capital	(4.823.114)	-	-	-	-	-	-	-	(4.823.114)
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(496.176)	(33.387)	-	-	-	-	(529.563)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(3.068.282)	(3.068.282)
Distribución de resultado	-	-	-	-	(597.130)	-	597.130	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	22.910.028	934.407	(1.758.903)	(353.592)	(1.249.358)	50.591	5.692.874	(3.068.282)	23.157.765

Las Notas 1 a 23 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

	Nota	Periodo finalizado a	
		31 de diciembre	
		2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	6.592.198	(597.130)
Ajustes del resultado		15.921.349	623
Gastos financieros		2.500	623
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		15.918.849	-
Cambios en el capital corriente		(4.949.873)	(8.066.380)
Existencias	9	(4.652.468)	(7.315.623)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(126.441)	(121.861)
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	87.721	(623.109)
Otros pasivos corrientes		(258.685)	(5.787)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.929)	(623)
Pagos de intereses		(2.500)	(623)
Otros pagos (cobros)		(4.429)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		17.556.745	(8.663.510)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(12.946.999)	(2.277.440)
Inmovilizado material	6	(3.000.000)	(2.250.000)
Empresas del grupo y asociadas	8	(9.946.999)	-
Otros activos financieros.		-	(27.440)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(12.946.999)	(2.277.440)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(5.352.677)	15.432.930
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	-	16.456.799
Amortización de instrumentos de patrimonio	10	(529.563)	(703.664)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		(4.823.114)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	-	(320.205)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(8.289.788)	6.377.362
Deudas con entidades de crédito	11	(8.289.788)	6.377.362
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(13.642.455)	21.810.292
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		(3.068.282)	-
Dividendos	11	(3.068.282)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes		(12.101.001)	10.869.342
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		15.549.909	4.680.567
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.448.908	15.549.909

Las Notas 1 a 23 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

(Expresado en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Domo Activos S.A. en adelante, la Sociedad, se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 11 de junio de 2015 mediante escritura otorgada en ante el Notario de Madrid D. Miguel García Gil con la denominación social de Inversores Agrupados Zona Norte, S.A.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.500, folio 90, sección 8 y hoja M-603048, siendo el Número de Identificación fiscal el A-87310108.

El domicilio social actual sito en Paseo de la Ermita del Santo, número 48, planta 2ª, área de oficinas B, (28011 Madrid), siendo la actividad y objeto social el siguiente:

1. La Sociedad tiene por objeto social:
 - a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles para su desarrollo, arrendamiento y venta. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
 - b. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto su cifra de negocios represente menos del 20 por 100 de la cifra de negocios de la Sociedad en cada ejercicio económico.
2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.
3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 25 de septiembre de 2015, la Junta de Accionistas cambió de denominación social por Inversores Agrupados Zona Norte SOCIMI, S.A., posteriormente con fecha 25 de enero de 2016 la Sociedad cambió de denominación social por Domo Activos SOCIMI, S.A.

Adicionalmente la Sociedad comunicó en el ejercicio 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. El artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece determinados requisitos para este tipo de sociedades, a saber:

- i. Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

- ii. Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurridos el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- iii. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

Con fecha 21 de septiembre de 2017 las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Con fecha 19 de diciembre de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la renuncia al Régimen fiscal de Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificando sus estatutos sociales, pero manteniendo la condición de cotizada lo que implicaba el cambio de segmento en el MAB.

Asimismo, se acordó modificar la denominación social por Domo Activos, S.A., así como el domicilio social, el cual se establece en Paseo de la Ermita del Santo, número 48, planta 2º, área de oficinas B, (28011 Madrid). Dicho acuerdo fue elevado a publico con fecha 23 de septiembre de 2020.

Por último, se acuerda la modificación del objeto social del punto a), incluyendo la venta y rehabilitación de edificaciones.

La sociedad no pertenece a ningún grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel

Los presentes estados financieros se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

2.2 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra positivo de 2.312.927 euros (positivo a 31 de diciembre de 2019 por importe de 31.818.138 euros).

La Sociedad firmó en el ejercicio 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 9.000.000 de euros, con vencimiento en 2024, el cual ha sido cancelado a la fecha de las presentes cuentas anuales (al cierre del ejercicio 2019 se había dispuesto 8.387.351 euros) (ver Nota 11).

Asimismo, se firmó en noviembre del 2020 otro préstamo con garantía hipotecaria por importe de 10.000.000 de euros y vencimiento en mayo de 2048 cuya finalidad es financiar la construcción del edificio de Málaga (Nota 11).

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Adicionalmente, presenta un patrimonio neto a 31 de diciembre de 2020 de 23.157.765 euros (25.885.850 euros a 31 de diciembre de 2019). Por ello, los Administradores han formulado los presentes estados financieros, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

A fecha de cierre, los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Consejo de Administración de la Sociedad lleva a cabo el análisis sobre la recuperabilidad del activo mencionado (Nota 4.3 y 4.6).
- La vida útil de los activos no corrientes (Nota 4.1).
- El impuesto de sociedades (Nota 4.9).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, instrumentos financieros y existencias, para dichas valoraciones la Sociedad contratará los servicios de expertos independientes especializados en el sector (Nota 4.2)

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras al 31 de diciembre de 2020, las correspondientes al 31 de diciembre de 2019.

2.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, éste se presenta de forma agrupada, reuniéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2020, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas es la siguiente:

	Euros
<u>BASE DE REPARTO</u>	<u>31/12/2020</u>
Resultado del ejercicio	5.692.874
Total	5.692.874
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Reserva Legal	569.287
A dividendo	3.068.282
A remanente	2.055.305
Total	5.692.874

A su vez, el resultado del ejercicio 2019 fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de junio de 2020:

	Euros
<u>BASE DE REPARTO</u>	<u>31/12/2019</u>
Resultado del ejercicio	(597.130)
Total	(597.130)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Resultados de ejercicios anteriores	(597.130)
Total	(597.130)

4. CRITERIOS CONTABLES

El 17 de diciembre de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por 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; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

El contenido de este Real Decreto debe aplicarse en las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (Disposición adicional segunda).

(Expresado en euros)

Los cambios afectan principalmente a las siguientes partidas:

- a) Inmovilizado intangible (previamente considerado de vida útil indefinida).
- b) Fondo de comercio.
- c) Reserva por Fondo de comercio.
- d) Derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

La Sociedad no se ha visto afectada por dichos cambios.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros, de acuerdo por las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización del inmovilizado material se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 100 años.

4.2 Inversiones Inmobiliarias

Son inversiones inmobiliarias las definidas en el Plan General de Contabilidad como activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- e) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o

b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales. Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en curso cuyo destino van a ser viviendas libres, que se mantendrán para la obtención de rentas a largo plazo bajo el régimen de arrendamiento operativo.

Los bienes comprendidos en esta categoría se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición, incluyendo gastos directamente a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Los terrenos no son objeto de amortización.

JP 8

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 4.3).

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 100 años.

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que, por algún suceso o cambio en las circunstancias, el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

4.4 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Los activos financieros se dan de baja en el balance, cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

La tesorería de la Sociedad no cuenta con restricción de disponibilidad de ningún tipo.

4.5 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio.
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad.
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios

La Sociedad considera que sus existencias no cumplen los requisitos para su consideración como inversiones inmobiliarias. Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta una vez se integra en una promoción inmobiliaria, así como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementando por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de registro, etc...) y los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o su valor de realización, el menor. Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la dirección de la Sociedad realiza un análisis de deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se incurren.

Durante el ejercicio 2020, se han activado 64.070 euros de gasto financiero. La diferencia con respecto a 2019, donde se activaron 144.592 euros, se debe a la cancelación del préstamo promotor en abril del 2020 y a unos mínimos intereses de diciembre activados del préstamo promotor concedido para la financiación de un Proyecto residencial de 37 viviendas, en altura, situado en Málaga capital.

La Sociedad sigue el criterio de transferir los costes acumulados de "Obra en curso de construcción" a "Inmuebles terminados" correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

Se consideran existencias de ciclo corto aquellas para las que la fecha prevista de desarrollo y promoción no supere los 36 meses.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su precio de adquisición dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. En cambio, si el valor razonable es superior al valor neto del coste, se mantiene el valor del coste.

(Expresado en euros)

4.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones nominativas y representadas por anotaciones en cuenta.

Los costes de emisión de nuevas acciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.7 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

(Expresado en euros)

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

4.9 Impuesto sobre beneficios

I. Régimen general

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

4.10 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

4.11 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo y vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

(Expresado en euros)

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Consejo de Administración, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no opera con moneda extranjera por lo que este riesgo queda mitigado.

b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito. Las deudas con entidades de crédito de la Sociedad son deudas a tipos variables siendo su referencia el Euribor. La sociedad estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas en el corto/medio plazo por lo que este riesgo quedaría mitigado.

c) Riesgo de crédito

La sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Adicionalmente, hay que indicar que la Sociedad a la fecha de cierre no mantiene cuentas a cobrar con terceros diferentes a la administración pública por lo que este riesgo queda mitigado.

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad tiene abierto un préstamo hipotecario por importe de 10.000.000 euros, y la línea de confirming por importe máximo de 2.250.000 euros, para los pagos a la constructora de la obra que se está llevando a cabo en Málaga (Nota 11). Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía dispuesto un importe de 8.387.351 euros de otro préstamo hipotecario cancelado el 17 de abril de 2020.

e) Otros riesgos

Incidencia COVID-19. La sociedad se ha visto afectada por la crisis derivada de la Pandemia. La comercialización inicial de las viviendas del edificio de Málaga ha tenido una respuesta mejor de la esperada. No obstante, la comercialización de las viviendas del edificio de Vallecas, vendido en abril, pero cuya comercialización esta encomendada a la Sociedad, está sufriendo alguna ralentización desde después del verano, sin que se espere que éste pueda tener un impacto significativo en los resultados de la sociedad. El Edificio de Cavanilles 58, sede de Metro de Madrid ha sido vendido en contrato privado el 7 de octubre, en plena pandemia, 2,9 millones de euros por encima del precio de compra de julio de 2019.

Por otra parte, las instalaciones de la sociedad y oficinas de la Gestora, están sometidas a los protocolos recomendados por los especialistas y autoridades competentes, fomentando el teletrabajo, las reuniones virtuales y, cuando la presencia es inevitable, garantizando la separación física entre los empleados y, entre estos y los eventuales visitantes.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Inmovilizado material es el siguiente:

	Euros	
	Inmovilizado en curso y anticipos	Total
Saldo a 31-12-2019	2.250.000	2.250.000
Altas por anticipos de proveedores de inmovilizado	3.000.000	3.000.000
Saldo a 31-12-2020	5.250.000	5.250.000

Los anticipos reflejados en el balance a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 corresponden a los pagos realizados por la Sociedad en cumplimiento de un contrato privado de compraventa, de fecha 26 de julio de 2019, del edificio de oficinas, actual sede del Metro de Madrid, situado en la calle Cavanilles, nº 58 de Madrid, y de los derechos sobre el proyecto de Ampliación del Edificio actual que incluye el espacio adicional de uso de oficina, comercial y aparcamiento. Dicho contrato está sometido a condición suspensiva.

El precio total de la compraventa se fijó en 14.100.000 euros, siendo la fecha estimada de formalización de la escritura pública de compraventa el 15 de marzo de 2022.

El edificio ha sido objeto de promesa de venta a un tercero, igualmente sometido a condición, como se detalla en la Nota 12.

7. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son las siguientes:

Nombre y domicilio	Forma jurídica	Actividad	Fracción de capital		Derechos de voto	
			Directo %	Indirecto %	Directo %	Indirecto %
Valdemoro Living Developments, S.L (Madrid)	S.L	Promoción inmobiliaria de terrenos	50%	-	50%	-

La participación financiera que la Sociedad tiene registrada a 31 de diciembre de 2020 por importe de 9.946.999,26 € se corresponde con las participaciones sociales en la entidad Valdemoro Living Developments, S.L. de la que adquirió, en fecha 30 de noviembre de 2020, 194.934 acciones por importe de 9.799.949,73 euros, suscribió una participación en ampliación de capital por importe de 50,28 € con unos totales costes directamente atribuibles a la adquisición de 146.999,25 €. Dicha participación representa el 50% del capital de la participada.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la Sociedad tiene participación cotiza en Bolsa.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, de las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2020, son los siguiente:

Sociedad	Patrimonio neto					Euros
	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
Valdemoro Living Developments, S.L (*)	389.870	(5.082)	12.539.479	(88.457)	(279.446)	9.946.999

(*) Cifras no auditadas a 31 de diciembre de 2020.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 7), es el siguiente:

	Saldo al 01.01.2020	Adiciones	Retiros / deterioros	Saldo al 31.12.2020
Inversiones a largo plazo				
Otros activos financieros	-	5.652.839	-	5.652.839
	-	5.652.839	-	5.652.839
Inversiones a corto plazo				
Otros activos financieros	107.029	478.657	(288.793)	296.892
	107.029	478.657	(288.793)	296.892
Total	107.029	6.131.496	(288.793)	5.949.731

El importe a 31 de diciembre de 2020, de las Inversiones a largo plazo, corresponde al depósito de garantías constituido en la venta del edificio de Vallecas en concepto aval de cumplimiento y depositado ante un notario, por importe de 402.839 euros, que se devolverá a la Sociedad en el plazo máximo de 36 meses siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, esto es, desde el 17 de abril de 2020. El importe restante, 5.250.000 euros a 31 de diciembre de 2020, pertenece al depósito de los pagos parciales realizados por la sociedad Edificio Cavanilles, 58, S.L.U, y depositados ante notario, según contrato de compraventa de cosa futura de fecha 7 de octubre de 2020 (Nota 12).

Las Inversiones a corto plazo, realizadas durante el ejercicio 2020 corresponden a las liquidaciones y devengos del depósito de garantía de liberación de rentas, según escritura de compraventa del edificio de Vallecas.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

b) Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Activos financieros a 31 de diciembre de 2020						Total
	2021	2022	2023	2024	2025	Años posteriores	
Inversiones financieras:							
- Otras inversiones	296.892	5.250.000	402.839	-	-	-	5.949.731
	296.892	5.250.000	402.839	-	-	-	5.949.731

	Activos financieros a 31 de diciembre de 2019						Total
	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	
Inversiones financieras:							
- Otras inversiones	107.029	-	-	-	-	-	107.029
	107.029	-	-	-	-	-	107.029

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre del 2019 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos y solares	3.636.307	7.012.226
Obras, arquitectos, servicios técnicos, notaria y varios	1.974.819	9.712.391
Anticipo a proveedores	51.684	-
Total existencias	5.662.810	16.724.617

El 17 de abril de 2020 se procede la desinversión del edificio terminado de Vallecas, mediante la venta del mismo a un Fondo Internacional (Catella WE 07 Spain, S.L.U) por un importe total de 25.500.000 euros, de los cuales 1.662.546 euros se encuentran bajo una cláusula de compromiso por la cual la Sociedad garantiza la comercialización de los activos al comprador en un determinado importe de renta y un plazo de 18 meses. Por tanto, del importe de venta, se establece una retención de 1.662.546 euros para garantizar los 2 parámetros anteriores, liberándose trimestralmente a medida que se van alquilando las viviendas y en función de las rentas percibidas por el comprador.

(Expresado en euros)

Adicionalmente, y tal y como se indica en la nota 8, en el precio de venta se incluye un "Depósito de Cumplimiento" por importe de 402.839 euros para la subsanación de los defectos detectados y relacionados con la promoción, así como de cualquier otro vicio o defecto constructivo que pueda detectarse en el inmueble y sus instalaciones. La Sociedad ha considerado dicho concepto como mayor valor de la venta dado que, a su vez, posee un aval a favor por este mismo importe y concepto con la constructora de la promoción, Ferrovial Agroman, S.A.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2020, la sociedad posee el 100% de la propiedad de la parcela ubicada en la Calle Cañada del Tesoro, 8, esquina Amalia Heredia de Málaga.

La adjudicación de la parcela se produjo tras el concurso público convocado por el Ayuntamiento de Málaga para la venta de este activo. El 11 de febrero del 2020, la sociedad escritura la compraventa por la cuota indivisa del 55% de la parcela, de la que ya resultaba titular del 45% restante desde mayo del 2019, adquirido a su vez en subasta pública a Patrimonio del Estado.

Se trata de un Proyecto residencial de 37 viviendas en alturas situado en Málaga capital, a escasos metros del Paseo Marítimo Antonio Banderas.

Las obras de las viviendas a las que se suman 58 plazas de garaje y 37 trasteros ya se han iniciado durante el primer semestre del ejercicio 2020. Hasta el 31 de diciembre de 2020 se habían activado por certificaciones 978.638 euros.

10. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

El capital social de la entidad a 31 de diciembre es de 22.910.028 euros representado por 11.455.014 acciones de dos euros de valor nominal. Todas las acciones son de la misma clase y se encuentran admitidas a negociación en el subsector Inmobiliarias y Otros del sector "Servicios Inmobiliarios" de BME Growth.

b) Reserva legal

A 31 de diciembre 2020 la reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta.

Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

(Expresado en euros)

c) Reserva voluntaria

A 31 de diciembre de 2020, la reserva voluntaria es negativa por un importe de 1.758.903 euros (negativa por 1.262.727 euros a 31 de diciembre de 2019), como consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 496.176 euros durante el ejercicio 2020, correspondientes a comisiones y otros gastos ocasionados en la reducción de capital aprobada por el Consejo de Administración el 7 de abril del 2020 y el resto se debe a diversos gastos por la compra/venta de acciones en el mercado en el que se encuentran sus acciones incorporadas a negociación durante el ejercicio.

d) Acciones y participaciones en patrimonio propias

El día 27 de marzo de 2020 la Sociedad adquirió para la autocartera 2.411.557 acciones como resultado de la Oferta Pública autorizada por la Junta General de Accionistas el día 19 de diciembre de 2019. Dichas acciones son amortizadas en su totalidad en ejecución de una reducción de capital.

El importe registrado por las acciones que la sociedad mantiene en autocartera, para cumplir con la provisión de liquidez a 31 de diciembre de 2020 es de 353.592 euros (320.205 euros a 31 de diciembre de 2019).

e) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2016, el Domo Gestora de Viviendas, S.L. acordó que la deuda por la Línea de Crédito establecida entre ambas sociedades a dicha fecha y que ascendía a 50.591 euros, fuera destinada como aportación de fondos, aumentando con ello los fondos propios de la Sociedad.

f) Dividendo a cuenta

El Consejo de Administración de la sociedad, acuerda el 23 de junio de 2020, el reparto de un dividendo a cuenta de resultados del ejercicio 2020 por importe de 0,271400 euros brutos por acción, por un importe total de 3.068.281,84 euros.

Estas cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducida la estimación del Impuesto sobre sociedades a pagar sobre dichos resultados, en línea con lo establecido en el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital (Texto Refundido) de RD 1/2010 de 02 de julio de 2010.

Para el pago del dividendo, la Sociedad designó agente de pago a Banco Sabadell, S.A. y el pago se realizó el 7 de Julio de 2020 a través de los medios que IBERCLEAR pone a disposición de sus entidades participantes.

M
R
J

A
JP

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

11. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

	31/12/2020	31/12/2019
Deudas a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	5.000	8.182.288
Total deudas a largo plazo	5.000	8.182.288
	31/12/2020	31/12/2019
Deudas a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	-	112.500
- Proveedores de inmovilizado	-	444.644
Total deudas a corto plazo	-	557.144

Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene concedido un préstamo hipotecario por importe de 10.000.000 euros Dicho préstamo, fue suscrito el día 27 de noviembre de 2020 con la entidad Banco de Sabadell, tiene un plazo de 25 años con treinta meses de carencia. Devenga un interés variable de EURIBOR + 2.75% pagadero por cuotas mensuales. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad había dispuesto únicamente de 5.000 euros para hacer frente a una parte de los gastos de apertura que totalizan 75.000 euros.

Adicionalmente la Sociedad tiene concedida una línea de confirming por importe máximo de 2.250.000 euros, para hacer frente a los pagos a la constructora encargada de la promoción que se está llevando a cabo en Málaga

La deuda que se mantenía a 31 de diciembre de 2019 tras la formalización de un préstamo hipotecario con garantía, el 3 de agosto de 2017, con el Banco Sabadell por importe de 9.000.000 euros con vencimiento 29 de febrero de 2024 a un tipo de interés efectivo de un 2,5%, ha sido cancelada con fecha 17 de abril del 2020 al producirse la venta del inmueble de C/Arte Figurativo, nº 6-16, para cuya ejecución fue solicitado, al igual que la línea de confirming, para el pago a proveedores, con límite 2.660.000 euros.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

12. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Proveedores	680.257	19
- Acreedores varios	283	148.156
- Pasivo por impuesto corriente (Nota 16)	899.324	-
- Deudas con administraciones públicas (Nota 14)	50.095	54.524
- Anticipo de clientes	5.857.413	-
Total débitos y partidas a pagar	7.487.372	202.699

Anticipos de clientes

Como se ha mencionado anteriormente en la Nota 6, la Sociedad suscribió en 2019 un contrato privado de compraventa sujeto a condición suspensiva, por el que la Sociedad, adquirirá el edificio de la sede de Metro de Madrid en la calle Cavanilles de esta capital.

Asimismo, el día 7 de octubre se firma un contrato privado de compraventa de cosa futura entre Domo Activos S.A. como vendedor y Edificio Cavanilles 58, S.L. (Grupo GRC) como comprador por importe de 17.000.000 euros relativo al mismo inmueble sito en la calle Cavanilles 58 de Madrid (edificio Metro). Dicho contrato está sujeto a diversos condicionantes, entre los que se encuentra la efectiva adquisición de la propiedad por parte de Domo Activos, S.A.. La fecha prevista para la venta efectiva del edificio es marzo de 2022.

Del saldo registrado a 31 de diciembre de 2020, en este epígrafe, 5.250.000 euros, corresponden a los depósitos efectuados por el comprador según el contrato de compraventa.

El importe restante, corresponde a las entregas a cuenta por la formalización de los contratos de compraventa de la promoción de Málaga.

13. PERIODIFICACIONES

Al cierre del ejercicio, se recogen periodificaciones correspondientes al seguro de responsabilidad civil, y a los gastos por comisión de apertura del préstamo hipotecario concedido el 27 de noviembre de 2020.

14. DEUDAS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Como consecuencia de diversas obligaciones fiscales, la Sociedad mantiene relaciones con la Administración Pública, de las que se derivarán posiciones con respecto a los organismos de la Administración, como se detalla a continuación:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Activo		
Hacienda Pública Deudora	316.042	189.601
Pasivo		
Hacienda Pública Acreedora	(50.095)	(54.524)
Pasivos por impuesto corriente	(899.324)	-
Saldo neto con las Administraciones Públicas	(633.377)	135.077

Dentro del epígrafe de "Hacienda Pública Acreedora" se recoge principalmente las retenciones por el dividendo a cuenta recogido en la nota 10 de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020.

15. EFECTIVOS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Tesorería	3.448.908	15.549.909
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.448.908	15.549.909

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

16. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

Impuesto de sociedades	31/12/2020	31/12/2019
Resultado antes de impuestos	6.592.198	(597.130)
Diferencias permanentes	(496.176)	-
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles ej. anteriores	(2.498.727)	-
Base imponible (resultado fiscal)	3.597.295	(597.130)
Impuestos sobre sociedades	(899.324)	-

La legislación vigente establece que 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. Los administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una eventual inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los estados financieros.

La Sociedad tiene abiertas a inspección, por las autoridades fiscales, los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución (2015) y cuyos plazos de liquidación han concluido.

El Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar el tipo impositivo del 25% sobre la base imponible.

La diferencia permanente generada a 31 de diciembre de 2020 se corresponde con la pérdida de valor por la recompra de acciones propias. (Nota 10).

Con fechas 16 y 17 de diciembre de 2020, la Compañía recibió dos notificaciones de comunicación de inicio de actuaciones de comprobación de investigación y de incorporación al expediente de los libros registro de IVA llevados en el portal electrónico de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el inicio de la comprobación de la procedencia de la devolución solicitada a través de la autoliquidación mensual del Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") presentada por esta parte - modelo 303- con respecto al período de octubre, del ejercicio 2020. Dichas actuaciones siguen en curso por parte de la AEAT, sin haber recibido hasta la fecha resultado de la inspección.

17. INGRESOS Y GASTOS

17.1 Ingresos

La Sociedad ha registrado como ingreso la venta del inmueble de la C/ Arte Figurativo, nº 6-16, de Madrid. El precio de venta total es de 25.500.000 euros, como queda detallado en la Nota 9, de los que 24.176.719 euros corresponden a ingresos por la venta inicial y liberaciones de rentas de los inquilinos cobradas y devengadas hasta el 31 de diciembre 2020.

17.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2020, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2019.

17.3 Otros gastos de explotación

El detalle de esta partida de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Reparaciones	-	32
Servicios de profesionales independientes	221.089	111.450
Primas de seguros	17.792	16.108
Servicios bancarios	21.927	548
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	58.708	6.295
Otros gastos	1.797.455	448.717
	2.116.971	583.150

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

17.4 Aprovisionamiento

El detalle de esta partida corresponde al coste de venta dado de baja por la venta del inmueble situado en C/ Arte Figurativo, nº 6-16, Madrid.

	31/12/2020	31/12/2019
Consumo de mercaderías, variación de existencias	(15.417.762)	-
	<u>(15.417.762)</u>	<u>-</u>

17.5. Resultado Financiero

El importe registrado a 31 de diciembre del 2020 corresponde con el gasto devengado en dicho periodo, en concepto de comisión de apertura del préstamo formalizado en el ejercicio.

18. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

18.1 Retribución a los miembros del Órgano de Administración y alta dirección

Los Administradores de la Sociedad en el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2020 han percibido una retribución bruta de 16.900 euros (13.357 euros al 31 de diciembre de 2019) en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores.

La Sociedad no cuenta con personal asalariado y por tanto no cuenta con personal catalogado como alta dirección. Las funciones de alta dirección serán desempeñadas por el grupo a través del contrato de gestión y administración de activos inmobiliarios.

En la Junta General Ordinaria de 29 de junio de 2020, Feliciano Conde anuncia su renuncia como persona física representante de Domo Gestora de Viviendas, S.L. que a su vez ostenta el cargo de presidente del Consejo de Administración.

En la reunión del Consejo de Administración de 7 de julio de 2020, se toma razón del cambio en la persona física representante de Domo Gestora de Viviendas S.L. que pasa a ser Alejandro Maristany Beamonte.

Asimismo, se acepta por unanimidad la dimisión presentada por D. Enrique Guerra Pérez, nombrando Consejero a D. Juan José Pepa, cuyo nombramiento será ratificado en la Junta General de Accionistas de fecha 27 de agosto de 2020.

JP 4

(Expresado en euros)

18.2 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

Los consejeros de la sociedad han comunicado los siguientes intereses o relaciones con sociedades de análogo o complementario objeto.

Handwritten initials in blue ink, possibly "JK", "M", and "J".

Handwritten initials in blue ink, possibly "A" and "JP".

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

Administrador	Sociedad	Participación		Actividad	Cargo
		Directa	Indirecta		
Juan Jose Álvarez García	Mistral Patrimonio, S.L.	-	2,17%	Arrendamiento de inmuebles	Administrador único
	Mistral Investment Management, S.L.	95%	-	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión (Soc.gestora de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A)	Administrador único
	Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	1,32%	0,85%	Tenencia de participaciones en el capital de otras Socimi	Presidente del Consejo de Administración. Administrador Único de la gestora de la Socimi
	Inbest Prime I inmuebles Socimi S.A.	-	0,23%	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	Persona física representante de Mistral Investment Management en su cargo de Consejero
	Mistral Iberia Domo Socimi, S.A.	-	4,85%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la sociedad
	Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A.	-	0,11%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la Sociedad
	Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A.	-	0.11%	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la Sociedad
	-	-	-	Arrendamiento de inmuebles	Por cuenta propia
M ^a de la Paz Gonzalez García	Rivas Excellent, S.L.	20%	-	Gestión inmobiliaria	-
	ESGON Patrimonial, S.L.	49,63 %	-	Gestión inmobiliaria	-
Enrique Guerra Perez	Domo Inversores Agrupados, S.L.	8%	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	-
	Domo Gestora de Viviendas, S.L.	-	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Apoderado

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	31/12/2020	31/12/2019
Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.	25	19
	<u>25</u>	<u>19</u>
	31/12/2020	31/12/2019
Transacciones		
Administrador		-
- Honorarios por servicios de gestión	2.434.805	318.684
- Otros	25	625
Total	2.434.830	319.309

Todas las operaciones con partes vinculadas se han realizado a precios de mercado.

Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas

Con fecha 26 de mayo de 2016 la sociedad acordó suscribir con Domo Gestora de Viviendas, S.L. el contrato de gestión y administración de activos cuyas condiciones fundamentales se detallan a continuación:

La Sociedad ha formalizado un contrato de gestión y administración de activos inmobiliarios con Domo Gestora de Viviendas, S.L., en adelante Domo Gestora, por un duración inicial de 10 años, a través del cual la sociedad designa a Domo Gestora como gestor integral con carácter exclusivo para la prestación de los servicios de búsqueda de suelo, promoción, gestión, explotación y rotación de las promociones que se ajusten al plan de negocio previamente aprobado por los Administradores de la sociedad.

Las principales condiciones retributivas del citado contrato son:

- Servicios generales: comprenden entre otros los servicios administrativos y jurídicos, estudios económicos y financieros, contables y fiscales y de comercialización y marketing. La retribución de estos servicios se considera incluida en los honorarios que retribuyen los servicios que se enumeran a continuación. No obstante, los servicios generales que se devenguen antes de la incorporación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) serán exigibles por Domo Gestora siempre y cuando tenga lugar la citada incorporación.
- Los servicios relacionados con búsqueda de suelo, promoción y búsqueda de financiación serán retribuidos a través de unos honorarios fijos equivalentes al 4% del coste total de la promoción. Dichos honorarios se liquidarán en un 25% en el momento de la suscripción de la escritura pública de adquisición del edificio/solar donde desarrollar la promoción, otro 25% se devengará a partir de la suscripción del acta de replanteo e inicio de obra, mediante cuotas trimestrales iguales y sucesivas, mientras dure la construcción según contrato de obra que a tal efecto se suscriba y el otro 50% se capitalizará el correspondiente crédito en una operación de ampliación de capital de la sociedad que deberá ser aprobada por sus accionistas.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

- Las partes acuerdan que el devengo y pago del 50% restante de los honorarios de gestión correspondientes a la Fase I, se produzca el día 15 de enero de 2019, siempre y cuando en dicha fecha se haya ejecutado, al menos, un 20% de la obra del Edificio que la entidad está promoviendo en la Parcela Resultante, en el Ensanche de Vallecas (Madrid).
- Los servicios relacionados con la gestión, explotación y rotación de las promociones serán retribuidos por un importe equivalente al 0,25% trimestral del valor neto de los activos de conformidad con la Asociación Pública Europea de Real Estate (EPRA NAV) de cada promoción y se liquidarán el quinto día hábil del mes siguiente a cada trimestre.
- Independientemente de los honorarios fijados en los apartados anteriores, se generarán honorarios a favor de Domo Gestora en los siguientes supuestos:

1) Por obtención de TIR anual apalancada mayor de la prevista.

En el caso en el que se obtenga una TIR apalancada anual superior a la contemplada en el Plan de Negocio de la Promoción en:

- a) A la venta de dicha Promoción a un tercero, donde el valor de la Promoción será el de venta; o,
- b) En la valoración de la Promoción, realizada (por el Experto Inmobiliario contratado por Domo Activos Socimi S.A.), en el menor plazo entre estos dos: (i) 5 años desde que se adquirió el solar/terreno donde se hubiese construido la Promoción; o (ii) en el plazo de 3 años desde que se obtuvo la LPO (licencia de primera ocupación);

Una vez conocido el dato del valor de la Promoción, se procederá a calcular la TIR anual apalancada definitiva de la promoción y si ésta es superior a la TIR anual apalancada estimada en el Plan de Negocio de la promoción aprobado por la Sociedad, esta última deberá abonar a Domo Gestora, como honorarios variables en contraprestación a la generación de valor aportada a la SOCIMI, un 20% del exceso de TIR apalancada que resulte.

No obstante, si en algún proyecto, la TIR anual apalancada establecida en el Plan de Negocio de la Promoción aprobado por la Sociedad fuera superior al 10% TIR anual apalancada, se aplicará en este caso el 10% de TIR anual apalancada como base de cálculo para estimar el exceso de TIR apalancada obtenida finalmente.

2) Si la sociedad procediera a realizar una ampliación de capital durante la vigencia del contrato, Domo Gestora percibirá unos honorarios equivalentes al 1% del importe efectivo de dicha ampliación.

- Domo Gestora tendrá derecho a proponer el nombramiento de dos personas como consejeros de la sociedad y solicitarle que nombre a dichos candidatos pudiendo resolver el citado contrato de gestión en caso de no designación o cese de cualquier miembro del Consejo de Administración de la sociedad nombrado a instancias de Domo Gestora. Por tanto, el propio contrato contempla la participación de Domo Gestora en el Órgano de Administración de la Sociedad.

Con fecha 28 de agosto de 2020, Domo Activos, S.A. firma un nuevo contrato de gestión hasta el 20 de abril de 2028 con Domo Gestora de Viviendas, S.L. donde esta última prestará a la Sociedad servicios generales igualmente relativos al asesoramiento técnico, financiero, contable, comercial, fiscal y jurídico no contencioso, prorrogable tácitamente por periodos de tres años de no mediar denuncia de cualquiera de las Partes con una antelación de al menos seis meses al vencimiento de cada período.

(Expresado en euros)

Los honorarios fijos a percibir por Domo Gestora de Viviendas, S.L en este nuevo contrato de gestión corresponden a honorarios fijos correspondientes a la Fase I (búsqueda, localización y adquisición del activo). Por localización de activos, en este caso se devenga a favor de Domo Gestora de Viviendas, S.L el 1,5% del valor final de compra del activo y dentro de esta Fase I también los honorarios sobre activos, devengando cada trimestre vencido de cada año un 0,55% sobre el valor neto total de los activos.

Posteriormente, en la Fase II, se devengarán por Domo Gestora de Viviendas, S.L honorarios correspondientes a labores de comercialización para la venta total del edificio terminado a un tercero, por el 2,5% del valor de venta del mismo a dicho tercero y por la comercialización para la venta de los diferentes inmuebles integrantes del edificio, donde se devengará a la fecha de venta del activo, el 2,5% del valor de venta de cada inmueble vendido.

Finalmente, hay una parte de honorarios variables: 1) por la obtención de TIR anual apalancada superior al 10% en los proyectos de inversión. 2) por ampliaciones de capital durante la vigencia del presente contrato, por el 1% del importe efectivo de dicha ampliación.

20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

21. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios por auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020 han ascendido a 22.500 euros (15.225 en 2019), adicionalmente durante el ejercicio 2020 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ha facturado 22.100 euros por otros conceptos (8.500 euros en 2019).

22. HECHOS POSTERIORES

No se han producido a la fecha de formulación ningún hecho significativo que reseñar.

23. OTRA INFORMACIÓN

23.1 INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

El detalle de la información requerida en relación con el periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	2020	2019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	16	30
Ratio de operaciones pagadas	15	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	26	29
(Euros)		
Total pagos realizados	4.445.837	12.479.216
Total pagos pendientes	680.257	128.377

23.2 AVALES

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, existen una serie de avales de determinadas entidades financieras, a favor de la Sociedad y ante el Ayuntamiento, por importe a 1.407.723 euros, para responder por eventuales responsabilidades derivadas de una incorrecta gestión de construcción (147.980 euros a 31 de diciembre de 2019).

Handwritten marks on the left margin: a checkmark, the letter 'M', and a stylized signature.

Handwritten initials 'JP' and a signature.

DOMO ACTIVOS, S.A

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos S.A., con fecha 30 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 30 de marzo de 2021



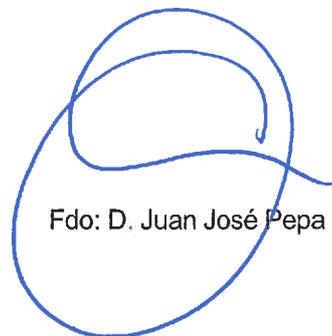
Fdo: Mª de la Paz González García



Fdo: MV Nuria, S.L.
(representada por D. Víctor de Miguel Bueno)



Fdo: Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A.
(representada por D. Juan José Álvarez García)



Fdo: D. Juan José Pepa



Fdo: Domo Gestora de Viviendas S.L.
(representada por D. Alejandro Maristany Beamonte)





INFORME DE GESTION

EJERCICIO ANUAL

2020

Handwritten signature
JP

CONTENIDO

1. Introducción.
2. Evolución de los negocios.
3. Situación de la Sociedad.
4. Riesgos e Incertidumbres.
5. Estructura organizativa.
6. Incidencia del COVID-19.
7. Hechos posteriores.
8. Evolución bursátil.
9. Dividendos.
10. Acciones Propias.
11. Inversiones Medioambientales e I+D+i



1. INTRODUCCION

El ejercicio 2020 se ha caracterizado por la omnipresencia de la pandemia derivada del virus SARS COV-2 que afectó a España desde finales de febrero de 2020 y fue causa de una intensa actividad normativa condicionada por las medidas de prevención que por la naturaleza de la situación afectó a la movilidad y a la economía con especial incidencia en el comercio, el turismo y la hostelería.

En el área de negocio, este año es el primer ejercicio en el que se han obtenido ingresos, fruto de la transmisión de un edificio cuya promoción fue concluida en los primeros días del 2020.

En el ámbito corporativo, el ejercicio 2020 se ha caracterizado por la implementación de los cambios estatutarios, regulatorios y fiscales derivados de los acuerdos de la Junta General de Accionistas de diciembre de 2019 por el que la sociedad aprobó el cambio de modelo de negocio y la renuncia a su condición de SOCIMI.

2. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

Principales Hitos

DOMO ACTIVOS finalizó las obras del edificio del Ensanche de Vallecas y obtuvo la licencia de primera ocupación. En el mes de abril, y en pleno confinamiento por la pandemia COVID - 19 cerró la venta del edificio por un precio de 25,5 millones de euros al grupo Catella asumiendo ciertos compromisos de mantenimiento y comercialización.

En el mes de febrero se otorga la licencia de construcción del edificio de Málaga y en el mes de agosto se inicia la comercialización parcial señalizándose mediante contrato privado la enajenación de 13 viviendas, 13 trasteros y 15 plazas de garaje.

En el mes de octubre DOMO llegó a un acuerdo con el grupo GRC por el cual, y sujeto a diversos condicionantes se comprometía a vender el edificio de la Calle Cavanilles de Madrid por un precio de 17 mm de euros. Dicha operación, de materializarse, supondría la obtención de un margen muy relevante así como la liberación de importantes recursos propios.

W
JP
A

En el mes de noviembre la Sociedad adquirió un 50% del capital de la entidad Valdemoro Living Developments, S.L. propietaria de 10 solares (9 parcelas residenciales y una de terciario) en Valdemoro para desarrollar un proyecto residencial de 688 viviendas y un centro comercial.

Principales magnitudes e indicadores financieros:

	2020	2019
Cifra de Negocios	24.176.719	-
EBITDA	6.594.692	(596.507)
Resultado neto	5.692.874	(597.130)
Beneficio neto por acción	0,4969	-
Tesorería	3.448.908	15.549.909
Deuda Financiera bruta	5.000	8.294.788
Intereses deuda/EBITDA	-	-
Retribución Bruta accionista €/acción	0,2714€	-
Cotización cierre €/acción	2,00€	2,18€
Capitalización al cierre	22.910.028	30.229.125

Ámbito Corporativo

En el ámbito corporativo, DOMO ACTIVOS ha llevado a cabo durante el ejercicio un proceso de cambio de objeto que fue acordado por la junta celebrada el día 19 de diciembre de 2019 que aprobó el cambio de objeto y modelo de negocio y la renuncia al régimen Socimi, manteniendo las acciones admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. Dichos cambios conllevaban la renuncia al régimen fiscal especial, que se produjo en diciembre de 2019, y una modificación estatutaria significativa, por lo que el Consejo propuso, como medida para facilitar la salida de los inversores que consideraran que dichos cambios afectaban sustancialmente a la inversión que habían realizado, lanzar una oferta de adquisición de acciones propias para reducir capital.

El Consejo de Administración, en el uso de la delegación efectuada por la Junta, aprobó la formulación de una oferta pública sostenida para la adquisición de hasta un máximo de 2.773.314 acciones a un precio de 2,20 euros que resultaba de la media del precio de referencia de las últimas sesiones. Dicha oferta se

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

publicó en el BORME el día 24 de febrero de 2020 y estuvo vigente por plazo de un mes. El día de la liquidación de la misma se habían recibido peticiones por 2.411.557 acciones (un 87% del máximo previsto por la Junta a pesar de haberse producido la mayor de las caídas de los mercados bursátiles en España)

La autocartera adquirida bajo la oferta fue amortizada mediante una reducción de capital prevista por los acuerdos de Junta General de Accionistas y ejecutada por el consejo en fecha y finalmente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el día 25 de junio.

El contrato de gestión bajo el nuevo modelo de negocio fue aprobado por Acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el día 27 de agosto y finalmente el día 23 de septiembre se elevaron a público las modificaciones de los estatutos sociales, cambiando la denominación social por la de DOMO ACTIVOS, S.A. eliminado el término SOCIMI.

3. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

La sociedad ha iniciado durante el ejercicio las obras de construcción del edificio de Málaga capital (C/Cañada del Tesoro) cuyo proyecto consta de 37 viviendas, 37 trasteros, un local comercial y 58 plazas de garaje, con una superficie construida total de 7.735 metros cuadrados, habiéndose suscrito el acta de replanteo en fecha 23 de julio. En fecha 27 de noviembre se ha cerrado un acuerdo de financiación con el Banco de Sabadell por un importe total de diez millones de euros que cubre la mayor parte de los costes previsibles derivados de la promoción. Se espera que la promoción esté finalizada para el primer semestre del año 2022. A cierre del ejercicio se habían señalado 13 viviendas de un total de 37. Es decir, el 35 % de la promoción.

En fecha 30 de noviembre, la sociedad adquiere el 50% de las participaciones en que se divide el capital social de la entidad Valdemoro Living Developments, S.L. que es titular de unos solares en la localidad madrileña de Valdemoro donde está proyectado llevar a cabo una promoción de 688 viviendas y un centro comercial que, en principio, serán destinadas al "Build to Rent".

4. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de diversa naturaleza que pueden afectar a la evolución de sus negocios a su situación patrimonial y a los precios de referencia de la acción.

La compañía dispone de un sistema de procedimientos que le permiten gestionar razonablemente los riesgos a los que se encuentra expuesta, siendo

la identificación temprana y tratamiento de los mismos un elemento central en la toma de decisiones de la compañía.

A continuación, se identifican los riesgos principales en función de su tipología.

Riesgos operativos.

Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad o accionistas significativos

La Sociedad Domo Gestora de Viviendas SL es Presidente, consejera y accionista minoritaria de DOMO ACTIVOS S.A. Asimismo Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A es titular de algo más del 20% de las acciones de la Sociedad, consejera de la misma y realiza actividades de la misma naturaleza.

Por ello, pueden existir circunstancias en las que los mencionados Consejeros se vean afectados por algún tipo de conflicto de interés en la toma de decisiones relativa a las inversiones, desinversiones, y gestión del negocio, que pueden afectar al desarrollo de la actividad de la Sociedad y, por tanto, a sus resultados.

Riesgos de cambios normativos

Las actividades inmobiliarias de Domo Activos están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias, y a requisitos administrativos, nacionales y locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las modificaciones en tales regulaciones pueden influir en el resultado de las operaciones o en la valoración de sus activos.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros.

La sociedad contrata pólizas de seguros para hacer frente razonablemente a daños o responsabilidad civil derivada de la actividad. En el caso de producción de siniestros una insuficiente cobertura podría dar lugar a pérdidas o gastos no esperados que afectarían al resultado de las operaciones.

Riesgos de la duración del periodo de maduración del proceso promotor.

La actividad de promoción requiere inversiones significativas que, normalmente, producen retornos varios meses o años después, lo que implica inmovilizar recursos por un periodo de dos, tres o, incluso, cuatro años. En dicho periodo el valor de los activos puede variar sensiblemente afectando a las expectativas de negocio.

RJ
N
Y

X
JP

Possible responsibility of the Company for the actions of contractors and subcontractors

La Sociedad suscribe con contratistas independientes contratos de arrendamiento de obra o de construcción y aunque selecciona entidades de reputación y solvencia, podrían no atender los compromisos en los plazos o calidades establecidas surgiendo retrasos o carencias que la obligarían a incurrir en costes adicionales.

Riesgos financieros.

Nivel de endeudamiento

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito. Actualmente la Sociedad no tiene deuda bancaria dispuesta pero cuando recurre al endeudamiento externo con entidades de crédito, suscribe normalmente contratos de financiación con tipo de interés variable, siendo su índice de referencia el Euribor. La Sociedad estima que este índice de referencia no sufrirá variaciones significativas en el corto/medio plazo por lo que este riesgo quedaría mitigado.

Possible limitation to increase the level of leverage

2f

Domo Activos, S.A. lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar las adquisiciones o la construcción de activos inmobiliarios, Domo Activos, S.A. está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A fecha de cierre del ejercicio, los fondos propios representaban el 75% del total del Patrimonio Neto y Pasivo. En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de la Sociedad podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

J

En el supuesto de que Domo Activos, S.A. no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro.

3

Riesgo de insuficiencia de las garantías activos inmobiliarios de la Sociedad

La actividad de promoción recurre al endeudamiento para financiar normalmente la obra o transformación, garantizando el repago mediante una hipoteca sobre el activo. En circunstancias adversas sobrevenidas relativas a las valoraciones de mercado de los activos podrían implicar el incumplimiento de covenants de los contratos de financiación y limitar las facilidades crediticias o la obligación de realizar cancelaciones anticipadas de deuda.

W

JP

Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella

La Sociedad lleva a cabo inversiones elevadas que requieren un nivel importante de apalancamiento. Para la adquisición o la construcción de activos inmobiliarios, la Sociedad recurrirá a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias, En caso de no tener acceso a financiación, o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de la Sociedad podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Riesgos asociados al sector inmobiliario

Carácter cíclico del sector

La actividad de Domo Activos está condicionada por la evolución del sector inmobiliario con lo que puede verse significadamente afectada por cambios en la situación económica general y local, los niveles de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria, el acceso a crédito de los compradores y la confianza de los consumidores, variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.

Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es altamente competitivo pues en él participan diversos tipos de agentes Una disminución de la demanda, de las facilidades crediticias o de los precios inmobiliarios, podría afectar negativamente a las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo regulatorio

Para la ejecución de su negocio, Domo Activos, S.A. necesita obtener las pertinentes licencias de construcción, ejecución y ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, Domo Activos, S.A. podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Igualmente, la falta o retraso por parte de la Sociedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

RF
D
Y

α
JP

Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en escenarios de crisis. Ello puede influir en la solvencia de la compañía o en los resultados de las operaciones, si tuviera que recurrir a la enajenación en condiciones no favorables.

Riesgos ligados a las acciones

Riesgo de falta de liquidez

La Sociedad tiene sus acciones incorporadas a negociación en el Sistema Multilateral de Negociación BME MTF Equity en el segmento BME Growth. En dicho sistema de negociación, la liquidez de las acciones no está garantizada más que en una cantidad mínima que se corresponde con las acciones y efectivo que se ponen a disposición del proveedor de liquidez.

Evolución de la cotización

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

5. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

En el ejercicio se produjo el cambio en el representante persona física del consejero y Presidente DOMO GESTORA DE VIVIENDAS S.L. que pasó a ser D. Alejandro Maristany y se nombró consejero a D. Juan José Pepa en sustitución de D. Enrique Guerra que había presentado su dimisión por motivos personales.

Como parte de los cambios que traen causa en el cambio en el modelo de negocio y los requerimientos impuestos por la Ley de Auditoría a las entidades de interés público, se nombró una comisión de auditoría y control en el seno del Consejo de Administración. Dicha comisión está formada por los consejeros independientes, Paz González, MV Nuria (representada por Víctor de Miguel Bueno) y el Consejero no ejecutivo, Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. representada por Juan José Álvarez García. La Comisión celebró su

RJ

J

JP

primera reunión en fecha 29 de octubre designando Presidente a Doña Paz González.

Como ya se ha indicado, la Junta General de Accionistas aprobó un contrato de gestión de la compañía para adaptarlo al nuevo modelo de negocio en el que se contemplan otras fórmulas de negocio e ingresos alternativos no contemplados bajo el modelo SOCIMI. En dicho contrato se ha consensuado bajo la premisa de alinear los intereses de la gestora con la maximización del valor del Accionista.

Por último, el Consejo de Administración actualiza el Informe descriptivo de la estructura organizativa y el sistema de gestión de control interno que es publicado mediante comunicación al mercado de Otra Información Relevante el día 8 de enero de 2021.

6. INCIDENCIA DEL COVID-19.

La aparición y propagación del Virus SARS CoV2 conocido como COVID-19, ha supuesto una situación de emergencia mundial cuyo alcance aún es difícil de precisar. La velocidad de propagación, y el tiempo necesario para el desarrollo de vacunas eficaces ha supuesto el colapso del sistema sanitario en muchos países del mundo, el fallecimiento de cientos de miles de afectados y la adopción de medidas extraordinarias de asilamiento que han supuesto la parálisis de la vida social, empresarial y económica. La comunidad científica no ha emitido una opinión unánime sobre la duración, profundidad y efectos de la pandemia y no se descarta que, tras la fase inicial, pueda haber rebrotes de la epidemia con variante del virus que pongan a prueba la eficacia la inmunidad adquirida por la vacuna o la enfermedad superada.

Es posible que esta situación provoque cambios en las costumbres sociales, pero ya se están produciendo unas consecuencias económicas negativas que, si bien no se prevé que, a día de hoy, afecten a la liquidez, sí perjudicarán el consumo y la inversión. En principio los sectores más afectados han resultado el del turismo y el ocio, pero es predecible que afecte a las preferencias habitacionales y al modo de desempeño del trabajo.

A pesar de esta situación la sociedad ha cerrado acuerdos de venta de diversos activos, pero en función de la duración e intensidad de los efectos negativos sobre la económica, la evolución de los negocios de Domo podría verse afectados negativamente.

7. HECHOS POSTERIORES.

Tras el cierre del ejercicio, no hay que reseñar hechos posteriores significativos.

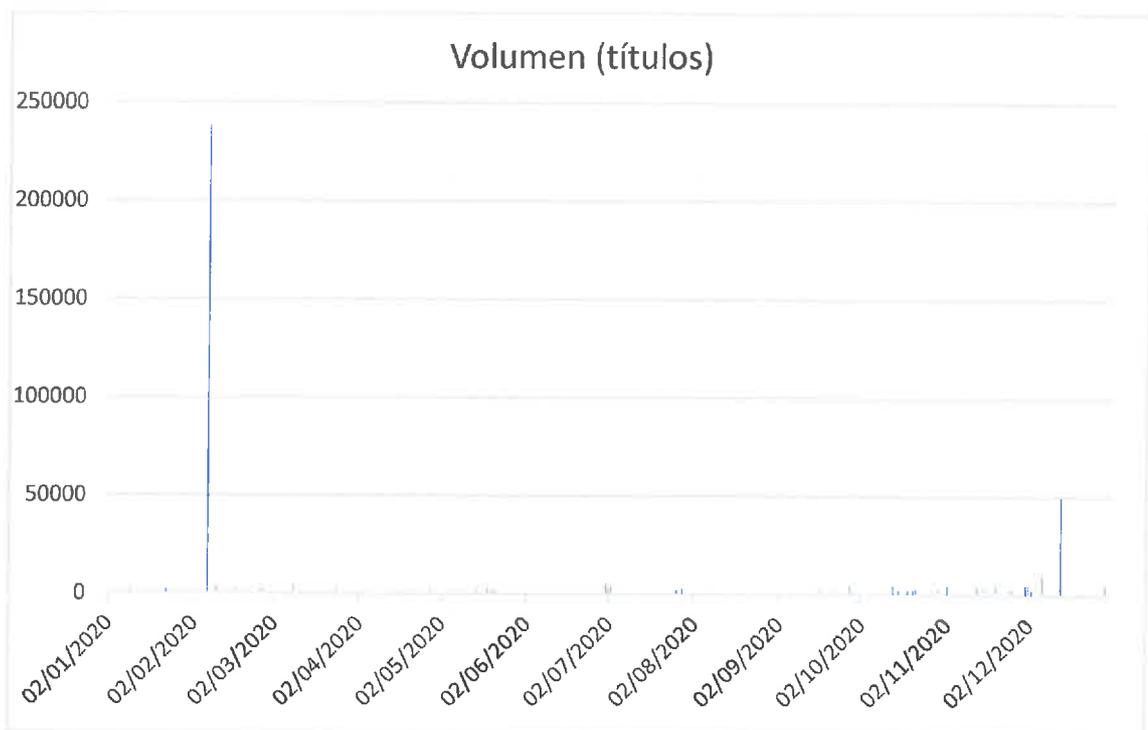
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

8. EVOLUCIÓN BURSÁTIL Y CAMBIO DE SEGMENTO.

Durante el ejercicio la acción de DOMO ACTIVOS ha negociado en 55 sesiones (el 21% de los días hábiles bursátiles) En total se han intercambiado 425.586 títulos lo que supone el 3,7% del Free float.¹

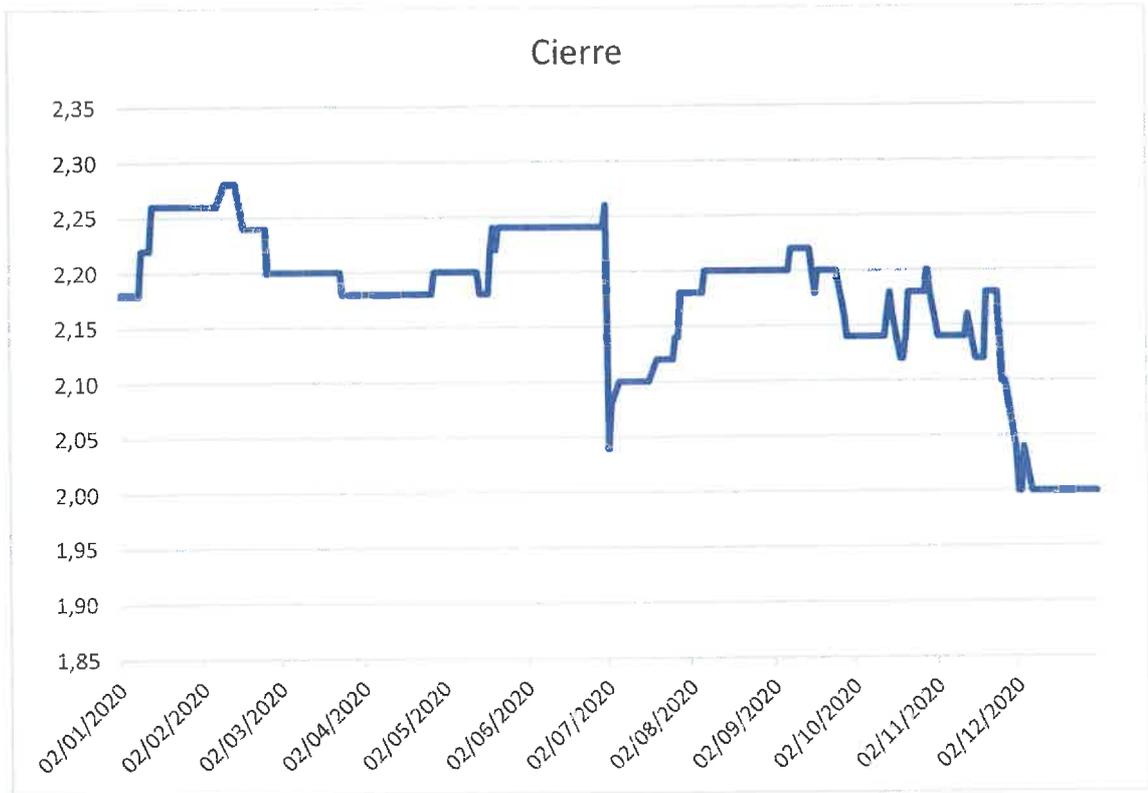
El siguiente grafico muestra los volúmenes de negociación:



El precio de referencia mínimo marcado fue de 2,00 € (diciembre) y el precio máximo de 2,28 € (febrero).

El siguiente gráfico ilustra la evolución de la cotización de la acción:

¹ Estos datos no tienen en cuenta la Oferta Sostenida por los que se adquirieron otros 2.411.557 títulos.



El día 3 de septiembre BME anuncia el cambio de nombre u sistema de clasificación del Sistema Multilateral de Negociación, dejando la denominación Mercado Alternativo Bursátil para pasar a denominarse BME MTF Equity. Las SOCIMI's y Empresas de reducida capitalización (empresas en expansión) pasan a integrar el Segmento BME Growth de dicho mercado.

El día 3 de noviembre la sociedad comunica al mercado los cambios corporativos llevados a efecto y la inscripción de los nuevos estatutos en el Registro Mercantil de Madrid, cambiando su denominación por la actual. El mismo día el Comité de admisiones comunica los cambios en sus sistemas de negociación de la acción de la sociedad a la que asigna nuevo código de cotización (Ticker) que pasa a ser DOMO en lugar de YDOM y que pasa del subsector SOCIMI al de "Inmobiliarias y Otros" del sector Servicios Inmobiliarios con efectos 5 de noviembre

9. DIVIDENDOS.

En fecha 23 de junio el Consejo de Administración acordó un reparto a cuenta de dividendos por importe bruto de 0,2714 euros por acción. Dicho dividendo se hizo efectivo el día 7 de julio actuando el Banco Sabadell como Entidad Agente.

A pesar de haber abandonado el régimen SOCIMI que conllevaba la obligación legal de un reparto obligatorio de dividendos, los nuevos estatutos

Handwritten blue scribbles on the left margin.

Handwritten blue initials 'JR' on the bottom right margin.

de la sociedad establecen un reparto mínimo de dividendos del 65% de los beneficios distribuibles.

10. ACCIONES PROPIAS.

Como se ha indicado antes la sociedad ha realizado una oferta sostenida para ofrecer liquidez a los accionistas que, por el cambio de régimen fiscal y del modelo de negocio quisieran deshacer su inversión en la Sociedad. De dicha operación resultó la adquisición de 2.411.557 acciones propias que fueron amortizadas mediante reducción de capital.

Al margen de la circunstancia excepcional anterior, la Sociedad, en cumplimiento de las obligaciones regulatorias y a través de la operativa del Proveedor de Liquidez ha realizado operaciones de autocartera con el fin de garantizar cierta liquidez a las ordenes situadas en el mercado que no encontraran contrapartida. Las operaciones efectuadas con acciones propias han sido las siguientes.

Adquisiciones		Enajenaciones		
Acciones	Importe	Acciones	Importe	Resultado
58.904	126.180,48 €	43.778	94.643,11€	2.448,81€

11. INVERSIONES MEDIOAMBIENTALES E I+D+I

La sociedad, por la naturaleza de su actividad, no incurre en gastos ni realiza inversiones en I+D+i

JP

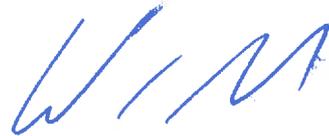
J
W
X
JP

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos S.A., con fecha 30 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular el Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Madrid, 30 de marzo de 2021



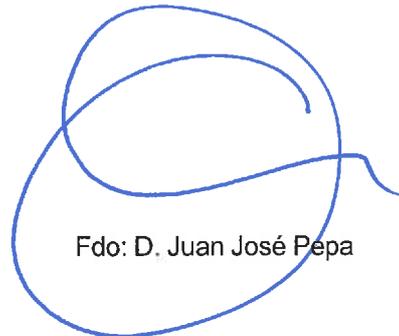
Fdo: Mª de la Paz González García



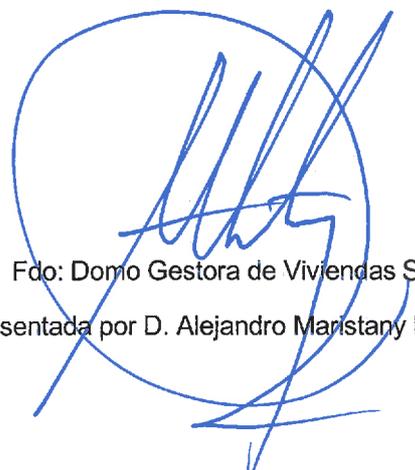
Fdo: MV Nuria, S.L.
(representada por D. Víctor de Miguel
Bueno)



Fdo: Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A.
(representada por D. Juan José Álvarez García)



Fdo: D. Juan José Pepa



Fdo: Domo Gestora de Viviendas S.L.
(representada por D. Alejandro Maristany Beamonte)



ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. INFORMACIÓN GENERAL

Domo Activos, S.A. en adelante e indistintamente, la Sociedad, se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 11 de junio de 2015 mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Miguel García Gil con la denominación social de Inversores Agrupados Zona Norte, S.A.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.500, folio 90, sección 8 y hoja M-603048, siendo el Número de Identificación Fiscal A- 87310108.

El domicilio social actual se encuentra en Paseo de la Ermita del Santo, número 48, planta 2, Área de oficinas B, (28011 Madrid), encontrándose la actividad y el objeto social de la Sociedad dentro del marco normativo de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Con fecha 25 de septiembre de 2015, la Junta de Accionistas cambió de denominación social por Inversores Agrupados Zona Norte SOCIMI, S.A., posteriormente con fecha 25 de enero de 2016 la Sociedad ha cambiado de denominación social por Domo Activos SOCIMI, S.A.

Con fecha 19 de diciembre de 2019, la Junta de Accionistas aprobó renunciar al Régimen Fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificar su modelo de negocio, adaptando en consecuencia sus estatutos y realizar una oferta de adquisición de acciones propias para ser amortizadas con el fin de ofrecer una salida a aquellos inversores que pudieran desearlo. Como consecuencia de esas modificaciones, cambió la denominación social a Domo Activos S.A.

Domo Gestora de Viviendas, S.L. cuenta con una participación de menos del 2,44% en el accionariado de la Sociedad, y no cuenta con la mayoría de los votos en el Consejo de Administración. El Consejo de Administración está compuesto por 5 consejeros, 2 de los cuales son miembros de Domo Gestora de Viviendas S.L.

El objeto principal de esta Sociedad se fundamenta básicamente en que crea valor ofreciendo a los inversores la posibilidad de participar y capturar la rentabilidad de todo el ciclo inmobiliario: desde la compra del suelo, pasando por la construcción, el alquiler y, muy especialmente, la venta y rotación de los activos.

Debido a que pretende actuar en todo el ciclo inmobiliario, la Sociedad precisa de un equipo multidisciplinar capaz de atender las necesidades en cada momento, por esa

razón, la Sociedad ha subcontratado todos los servicios que precisa con Domo Gestora de Viviendas S.L.

2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración de Domo Activos S.A., es el responsable último que asegura que la información financiera registrada sea legítima y veraz, reflejando de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

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

El Consejo de Administración de Domo Activos S.A., se reunirá con tanta frecuencia como sea oportuno, estando formado por las siguientes personas:

- Domo Gestora de Viviendas S.L., (representada por D. Alejandro Maristany Beamonte) – Presidente
- D. Juan José Pepa –Consejero Delegado.
- MV Nuria SL, representada por D. Víctor de Miguel Bueno. -Vocal
- Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. (representada por D. Juan José Álvarez García. - Vocal
- Dña. Paz González García. - Vocal

En cumplimiento de lo previsto en los estatutos sociales, el consejo ha designado, en su seno, a una Comisión de Auditoría y Control cuyas funciones son:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera regulada.
- b) Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
- c) Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento, reelección o sustitución de los auditores de cuentas, de acuerdo con la normativa aplicable.

d) Mantener las oportunas relaciones con los auditores de cuentas que se concretan entre otras en:

- i) Atender las peticiones de información que formulen al Consejo.
 - ii) Recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas.
 - iii) Remitir las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las restantes normas de auditoría.
 - iv) Solicitar y recibir anualmente de los auditores de cuentas la confirmación escrita de su independencia frente a la sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados a estas entidades por los citados auditores de cuentas, o por las personas o entidades vinculadas a éstos, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.
 - v) Elaborar un informe en el que valorarán la independencia e idoneidad de la firma de auditoría. Este informe deberá pronunciarse, en todo caso, sobre la prestación de los servicios adicionales a los de auditoría.
- e) Analizar, junto con los auditores de cuentas, las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- f) Informar a la Junta General de accionistas sobre cuestiones que en ella planteen los accionistas en materia de su competencia.
- g) Cualesquiera otras que le atribuya el Consejo de Administración.

La Comisión está compuesta por los siguientes consejeros:

- Doña Paz González García,
- MV Nuria, S.L. Representada por D. Victor de Miguel Bueno
- Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., representada por D. Juan José Álvarez García

La Presidencia de la Comisión se ha encomendado a Paz González, que es consejera independiente y para la secretaria se ha nombrado al que lo es del Consejo de Administración, D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez y que tiene la condición de no consejero.

Con excepción de las funciones expresamente delegadas a los órganos de administración de Domo Activos S.A., el resto de las funciones las tiene externalizadas con la Sociedad Domo Gestora de Viviendas S.L., entre otras, sin carácter limitativo:

- i) Servicios de gestión de los activos, entre ellos, la contabilidad y servicios administrativos.
- ii) Gestión de los activos de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio, proyectos de inversión y presupuestos.
- iii) Mantener informado al consejo de administración sobre la situación financiera operativa y fiscal de los activos.
- iv) gestión de la tesorería existente.
- v) llevanza de los libros diarios de la Sociedad.
- vi) preparación del paquete de Reporting semestral que la Sociedad comunica.

3.- ENTORNO DE CONTROL

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera se realizan por la Sociedad Domo Gestora de Viviendas S.L., siendo supervisados posteriormente por el Consejo de Administración.

Las tareas a realizar generalmente son las siguientes:

3.1.- Realización de presupuestos:

Domo Gestora de Viviendas S.L., realizará un presupuesto anual en febrero/marzo de cada año. El presupuesto anual incluye:

- Un presupuesto de ingresos y gastos de la Sociedad conforme a los contratos suscritos por la Sociedad, y las previsiones o necesidades que pudieran corresponder.
- Proyecciones sobre ingresos y gastos.

3.2.- Controles internos:

Domo Gestora de Viviendas S.L., ha definido una serie de controles internos para asegurar un efectivo control del proceso de producción de la información financiera, así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto. Dichos controles pueden desglosarse en los siguientes:

3.2.1 . – Partidas a pagar:

Mediante un sistema interno de gestión documental operado a través de una aplicación informática de administración de proyectos con interfaz web, se realiza el seguimiento de todas las facturas que afectan a la Sociedad, generando diferentes canales de información que son supervisados por el director financiero de Domo Gestora de Viviendas S.L. Dichos listados son revisados y validados por personal contable/administrativo de Domo Gestora de Viviendas S.L., antes de ser abonados. Una



vez tramitada la conformidad de dichas facturas, son enviados al Consejero Delegado quien, en su caso, supervisa y aprueba su pago. Si hubiere algún pago no conforme con el presupuesto se discute y se aprueba o rechaza en base a su justificación.

3.2.2 . – Partidas a cobrar:

La Sociedad prevé utilizar el anterior sistema de validación y supervisión de información por el mismo sistema de partidas a pagar.

3.2.3 . – Revisión de valoraciones:

Dentro del primer trimestre de cada ejercicio, Domo Activos, S.A., tiene previsto realizar una valoración de sus activos. Dicha Valoración será realizada por un tercero independiente.

3.2.4 . – Revisión semestral del paquete de reporting:

Domo Gestora de Viviendas S.L., realiza semestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete de reporting se compone de información financiera de Domo Activos S.A., que será revisada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

3.2.5 . – Seguimiento de cumplimiento de covenants:

Una vez que el paquete de reporting semestral ha sido preparado, el “Controller Financiero” de Domo Gestora de Viviendas S.L., realiza un análisis del cálculo de covenants para realizar su seguimiento, reportando al Consejo de Administración.

Adicionalmente, mensualmente y con información financiera, se analizan posibles hechos que pudieran impactar en el cumplimiento de los covenants.

3.2.6 . – Revisión de los estados financieros:

Los estados financieros son elaborados por el departamento de Administración de Domo Gestora y luego revisados por el Director Financiero de Domo Gestora de Viviendas S.L., antes de enviárselos a los miembros del Consejo de Administración para su revisión antes de la formulación.

Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

3.2.7 . – Seguimiento y análisis de desviaciones relativas a los flujos de caja:

Mensualmente y en base a las proyecciones de cash flow realizados a principios de año, el “Controller Financiero” y el Director Financiero de Domo Gestora de Viviendas, S.L., revisan y analizan el estado de la tesorería y analizan desviaciones o posibles necesidades futuras de la misma.

3.3.- Código de Conducta:

Domo Gestora de Viviendas S.L., ha aceptado el Reglamento Interno de Conducta de Domo Activos S.A. en materia de Mercado de Valores, informando a sus empleados con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente, y de evitar acciones, conductas o procedimientos ilícitos. Se trata de normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal de la compañía que pueda estar considerado como Sujeto Obligado por el Reglamento (UE) 596/2014.

Procedimiento de aplicación. El referido Reglamento Interno de Conducta, establece en su artículo 14:

“Artículo 14.- Normas aplicables a la supervisión del cumplimiento de este Reglamento

1. Corresponde al Consejo de Administración, o la persona o personas que este designe a tal efecto, la supervisión del cumplimiento efectivo de las obligaciones contempladas en el presente Reglamento, a cuyo efecto se le reconocen las siguientes competencias:

(i) Promover el conocimiento de este Reglamento y de las normas de conducta en materia del mercado de valores por las Personas Sujetas.

(ii) Resolver cualesquiera consultas o dudas que se originen en relación con el contenido, interpretación, aplicación o cumplimiento de este Reglamento planteadas por las Personas Sujetas, sin perjuicio de elevar al Consejo de Administración las cuestiones que el Consejo de Administración, o la persona o personas que este designe a tal efecto, considere necesario o conveniente.

(iii) Determinar las personas que, conforme a lo establecido en el artículo 2, habrán de considerarse Personas Sujetas a los fines de este Reglamento.

(iv) Mantener en soporte informático, a disposición de las autoridades supervisoras, copia de los Registros de Iniciados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 anterior.

(v) Determinar los valores, instrumentos y contratos que, conforme a lo establecido en el apartado (xiv) del artículo 1 anterior, habrán de considerarse Valores Afectados a los fines de este Reglamento.

(vi) Conceder las autorizaciones que correspondan para que las Personas Sujetas o las Personas Vinculadas puedan formalizar un contrato de gestión discrecional de carteras, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.3 anterior.

(vii) Determinar las operaciones sobre Valores Afectados que, conforme a lo establecido en el artículo 5.1 (iii) anterior, se considerarán prohibidas.

(viii) Declarar, conforme a lo establecido en el artículo 8.1 anterior, la información que se considerará Información Privilegiada a efectos de lo establecido en este Reglamento.

(ix) Establecer y modificar criterios, definiciones y procedimientos en relación con los deberes y obligaciones de este Reglamento cuando ello sea necesario para la correcta interpretación e implementación de este Reglamento.

(x) Determinar, conforme a lo establecido en el artículo 9 anterior, los registros, ficheros y sistemas electrónicos de acceso restringido a efectos de uso, tratamiento y manipulación de la Información Privilegiada.

(xi) Archivar y custodiar todas las comunicaciones que le sean remitidas en cumplimiento de este Reglamento.

(xii) Desarrollar los procedimientos y normas que se estimen adecuados para la aplicación de este Reglamento, que podrán someterse a la evaluación periódica de un órgano o entidad, interno o externo, y, en todo caso, independiente del Consejo de Administración, o la persona o personas que este designe a tal efecto, que analizará la eficacia y adecuación de dichos procedimientos y normas a la aplicación de este Reglamento.

(xiii) Aquellas otras, de carácter singular o permanente, que le pueda asignar el Consejo de Administración de la Sociedad.

2. Si el Consejo de Administración designase a una persona o personas encargadas de supervisar el cumplimiento de este Reglamento, éstas deberán informar al menos anualmente y siempre que lo consideren necesario o sean requeridas para ello, de las medidas adoptadas para promover el conocimiento y para asegurar el cumplimiento de este Reglamento y de la normativa aplicable en materia de los mercados de valores.

3. Asimismo, las personas referidas en el apartado anterior comunicarán al Consejo de Administración las conclusiones y resoluciones que adopten en el ejercicio de sus funciones.

3.4.- Capacidades, formación y evaluación del personal: Cualificación de las personas involucradas en los procesos administrativos, financieros, y de decisión de la Sociedad.

Las personas encargadas de realizar las funciones de toma de decisión en la Sociedad, son los integrantes del Consejo de Administración de la Sociedad que se relacionan a continuación:

- D. Alejandro Maristany Beamonte: Alejandro es el Director de Operaciones y Head of Legal de Stoneshield Capital desde marzo de 2018. Antes de eso, trabajó en Neinor Homes como subdirector de la asesoría jurídica y responsable de transacciones; donde, entre otras cosas, coordinaba las operaciones de compra, de venta y las financiaciones corporativas y de CAPEX del Grupo Neinor Homes. Alejandro comenzó su carrera en el departamento de M&A y Private Equity de Uría Menéndez, asesorando a los clientes del despacho en múltiples transacciones y asuntos legales y, posteriormente, se unió al departamento inmobiliario de King and Wood Mallesons, donde asesoró a Sociedades y fondos de inversión en distintas operaciones (e.g. compraventas, arrendamientos y constitución de empresas inmobiliarias y SOCIMIs). Alejandro tiene una Licenciatura en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y una Licenciatura en Administración Internacional de Empresas - EBS (European Business School).
- D. Juan José Pepa: es socio co-fundador de Stoneshield Capital, enfocado en inversiones inmobiliarias en España y Portugal. Previamente trabajó en Lone Star Funds desde 2008 a 2017, donde fue responsable del análisis, estructuración, supervisión y desinversión de más de 10.000 millones de euros de activos inmobiliarios y compañías operativas a lo largo de todo Europa. Desde 2008 hasta su salida participó en inversiones de todo tipo de activos (oficinas, hoteles, locales comerciales, hospitales y activos de naturaleza industrial y residencial) y en diversos países (España, Alemania, Reino Unido, Holanda, Francia, Bélgica y Suiza). Antes de Lone Star, Juan trabajó con base en Londres en el equipo de Special Situations de Citigroup. Juan estudió en la Universidad de San Andrés de Buenos Aires y asimismo tiene un M.B.A. de Babson College (Boston - USA).
- Dña. Paz González García, licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Master por el Centro de Estudios Financieros. En la actualidad realiza labores de consultoría urbanística y colabora con varios despachos de abogados. Ha ocupado diversos puestos de alta responsabilidad en la administración pública y desempeñado cargos de consejera en varias sociedades.
- D. Víctor de Miguel Bueno. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Dirección de Comercio Exterior por el Instituto de Empresa y Programa de Alta Dirección de Empresas en IESE. Amplia experiencia profesional, con diversos puestos directivos en Caja Madrid, Telefónica, Banco Urquijo, Indra y Sykes.
- D. Juan José Álvarez García es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid. Inició su carrera



profesional en Citigroup como Private Banker y posteriormente trabajó en Credit Suisse, Goldman Sachs y Barclays Bank como director de Key Clients y Family Offices. En la actualidad es Administrador Único de Mistral Investment Management S.L. sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.

Por otro lado, las personas pertenecientes a la plantilla de Domo Gestora de Viviendas S.L., encargadas de realizar las funciones de asesoramiento Económico Financiero a la Sociedad Domo Activos S.A., son:

- Silvia Cañizares. Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Cuenta con más de 25 años de experiencia en tramitación, gestión y negociación de financiación para la promoción inmobiliaria, así como en la dirección financiera integral de las empresas en las que ha prestado sus servicios. Es el caso de GESCOSA, gestora que protagonizó la promoción de vivienda protegida en Madrid durante más de 15 años. Desde su puesto de Directora Financiera de Domo Gestora de Viviendas, S.L, ha liderado la consecución de los préstamos promotores más significativos del sector inmobiliario madrileño, más de 150 millones de euros. Todo ello en plena época de crisis inmobiliaria y sequía financiera.
- Fátima Sepúlveda Fernández de Tejada. Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de La Coruña. Cuenta con 15 años de experiencia en el sector inmobiliario. Antes de incorporarse a Domo Gestora como analista de inversiones, ejerció de Controller Financiero en el Grupo Empresarial Boj y posteriormente realizó labores de Control y Gestión de Activos Inmobiliarios en Altamira Santander Real Estate y BBVA –Corporate Real Estate.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

Domo Activos S.A., como cualquier otra entidad, está expuesta continuamente a una serie de riesgos procedentes de factores tanto internos como externos. El principal riesgo identificado es el siguiente:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores.

Sin perjuicio de las valoraciones que puedan ser precisas para el desarrollo de la Sociedad, se tiene asumido el compromiso de realizar al menos una valoración anual de los activos de la Sociedad, de forma que los accionistas puedan conocer cuál es la evolución de la

misma.

Nuevas inversiones inmobiliarias.

El procedimiento de toma de decisión de las nuevas inversiones de la Sociedad, sigue el siguiente procedimiento:

- A través de herramientas informáticas, y, en su caso, estudios de mercado realizados por Domo Gestora de Viviendas S.L., se analizan los precios actuales objetivos para la adquisición de activos donde promover/rehabilitar viviendas, hoteles, apartamentos turísticos u otro tipo de bien inmueble de naturaleza urbana de cualquier uso urbanístico.
- Una vez realizado el filtro interno por Domo Gestora de Viviendas, S.L., en caso de interesar la operación se procede a efectuar un estudio económico financiero completo del proyecto de inversión que se prevé sobre el activo en estudio, estableciendo una rentabilidad objetivo estimada a alcanzar, en términos de Tasa Interna de Retorno.
- Una vez superados dichos trámites, si la operación alcanza una rentabilidad mínima establecida, Domo Gestora de Viviendas S.L. presenta el proyecto de inversión al Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS, S.A. En caso de ser aprobado, la adquisición del activo deberá ser sometido a una Due Diligence legal a efectuar por el Asesor Legal.

Debe hacerse constar que la elaboración del estudio económico financiero, estudio de mercado y demás documentos de análisis del proyecto de inversión efectuados por Domo Gestora de Viviendas S.L., o la Due Diligence realizada por el Asesor Legal, no debe ser interpretada bajo ninguna circunstancia como un compromiso o garantía de alcanzar objetivos de rentabilidad por parte de la Sociedad, ni como previsión de resultados o rentabilidad futura derivada de la inversión en acciones de la Sociedad. En consecuencia, la rentabilidad realmente obtenida por las inversiones de la Sociedad, podría desviarse del objetivo marcado, pudiendo de hecho ser significativas dado que dependerá de la evolución económica del país en general y del mercado inmobiliario en particular.

Una vez sea aprobado el correspondiente proyecto de inversión por parte del referido Consejo de Administración, la Gestora realizará a su criterio las contrataciones que estime más adecuadas para llevarlo a efecto.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Gestora contratada para realizar las gestiones relativas a los proyectos de inversión se ocupa de la llevanza de un control interno de la evolución de los mismos.

En este sentido, el departamento financiero y de gestión de la Gestora presentará con carácter semestral mínimo al Consejo de Administración un informe sobre desviaciones y/o cumplimiento de las previsiones, así como de la marcha de los asuntos propios de los proyectos en desarrollo o activos en explotación. De manera sucinta relatarán las principales novedades y destacarán los aspectos de necesaria revisión o que pudieran influir de alguna manera sobre las previsiones contempladas para cada proyecto de inversión. Los informes se podrán unificar en un solo documento que refunda las informaciones de los diferentes departamentos.

El Consejo de Administración tiene encomendada la responsabilidad última de revisar y autorizar la información semestral y anual a publicar en el Mercado de acuerdo con la normativa aplicable. Para ello se apoyará en el asesoramiento del asesor registrado y asesor legal. De la misma manera, con carácter adicional e ineludible, recibirá el asesoramiento e informes de auditoría de la empresa auditora contratada a efectos de revisar emitir informe de auditoría sobre las cuentas anuales de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales de Domo Activos S.A., son elaboradas bajo criterios de claridad y con el propósito de mostrar fielmente la imagen del patrimonio, situación financiera y los resultados de la empresa. En este sentido, la información contemplada en las cuentas anuales será comprensible, relevante, fiable, comparable y oportuna. Adicionalmente y reiterando lo arriba anticipado, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y semestralmente a una revisión limitada llevada a cabo por un auditor de reconocido prestigio.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA Y COMUNICACIÓN

Con carácter semestral, Domo Gestora de Viviendas SL, a quién DOMO ACTIVOS tiene delegada la gestión, elaborará y presentará un informe omnicomprendivo de los hechos relevantes más significativos respecto de los estados financieros y de gestión general de la sociedad, con referencia especial a los proyectos en desarrollo o en explotación vinculados a la rentabilidad potencial o actual a ofrecer a sus accionistas.

Es el departamento financiero de Domo Gestora de Viviendas SL quién elabora y revisa los estados financieros. La información sobre los hechos relevantes acaecidos en cada ejercicio fiscal anual o con carácter semestral, se realiza a través de la publicación de los mismos en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth , dónde la sociedad cotiza dentro del subsector *“inmobiliarias y otros”* del Sector *“Servicios Inmobiliarios”*

En consecuencia, el responsable último de informar sobre los principales hechos relevantes acaecidos, inversiones o desinversiones efectuadas y la evolución de la sociedad es el Consejo de Administración.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

Cada departamento de la Gestora competente en cada materia realizará control, seguimiento y propuesta de corrección de desviaciones o de mejora de resultados sobre los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad, muy especialmente sobre el grado de cumplimiento de la rentabilidad de cada proyecto de inversión en términos de TIR anual apalancada, a fin de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al contacto regular entre el departamento financiero de Domo Gestora de Viviendas, S.L. y el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, ARMABEX, lo que permite que la información publicada en la página web corporativa y la información emitida al Mercado sea consistente y cumpla con los estándares requeridos.