

Madrid, 20 de abril de 2022.

**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 227 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 2021.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 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](http://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 2021  
Informe de gestión



## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

### Informe sobre las cuentas anuales

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Domo Activos, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, 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 2021, 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.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas 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 esas cuestiones.

**Cuestiones clave de la auditoría**

**Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas**

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

A 31 de diciembre de 2021 el valor contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas registradas en el activo no corriente asciende a 10.206.999 euros, que supone aproximadamente un 29% del total de activos.

Asimismo, como se indica en la nota 4.3 de la memoria, al menos al cierre del ejercicio, la dirección realiza una evaluación de posibles indicios de deterioro y se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se va a recuperar la inversión. El importe de la pérdida por deterioro del valor se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se trata de una de las cuestiones clave de la auditoría dada la magnitud de los saldos en inversiones en empresas del grupo y asociadas respecto al total de activos, y por el riesgo de error material asociado a la valoración de dicho epígrafe.

Hemos obtenido un entendimiento del proceso de estimaciones realizado por la dirección para la evaluación de potenciales indicios de deterioro en relación con las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

Adicionalmente, hemos aplicado los siguientes procedimientos:

- Hemos comparado el valor en libros de las inversiones en empresas del grupo y asociadas con el patrimonio neto de la entidad participada, teniendo en cuenta los resultados y reservas acumulados (aplicando el porcentaje de participación que mantiene la Sociedad).
- Adicionalmente, hemos evaluado las plusvalías tácitas existentes de las inversiones inmobiliarias mantenidas por las empresas del grupo y asociadas.
- Hemos obtenido y contrastado la documentación acreditativa sobre las aportaciones realizadas durante el ejercicio por parte de la Sociedad en empresas del grupo y asociadas.

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

Los procedimientos realizados han permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

**Questiones clave de la auditoría**

**Valoración de las existencias**

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

A 31 de diciembre de 2021 las existencias constituyen aproximadamente un 24% del total de activos de la Sociedad.

La Sociedad valora inicialmente las existencias por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a las mismas. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora sus existencias por su precio de adquisición menos las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Tal y como se describe en la nota 4.4 de la memoria, siempre que existan indicios de pérdida de valor de las existencias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Análisis de deterioro" las posibles pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

La Sociedad encarga a expertos independientes, que determinen el valor de mercado de sus existencias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) con sede en Inglaterra y por las Normas Internacionales de Valoración (*International Valuation Standards, IVS*) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las existencias sea considerada como una cuestión clave de la auditoría.

Hemos obtenido las valoraciones de las existencias realizadas por los expertos independientes de la dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los expertos independientes mediante la obtención de confirmaciones y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las existencias para las cuentas anuales.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar y comprobar la exactitud de los datos más relevantes facilitados por la dirección a los expertos independientes y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Asimismo, hemos verificado una muestra de los costes incorporados al valor del activo para determinar su correcto tratamiento de acuerdo con la política contable a través de evidencias de terceros.

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

Los procedimientos realizados han 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 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría y control 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 y control 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 y control 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 y control 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 las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría y control de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

### **Informe adicional para la comisión de auditoría y control**

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría y control de la Sociedad de fecha 20 de abril de 2022.

### **Periodo de contratación**

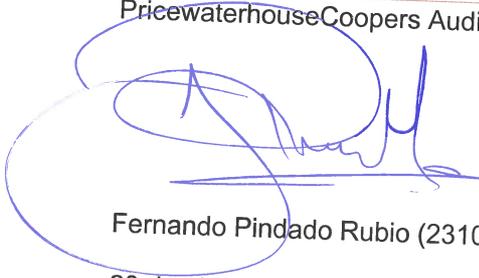
La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2020 nos nombró como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de cuatro años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

**Servicios prestados**

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada se desglosan en la nota 21 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

20 de abril de 2022



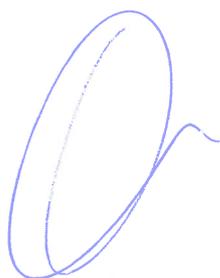
PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/05860  
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 2021



**DOMO ACTIVOS, S.A.****BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021****(Expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16.609.838</b>	<b>20.849.838</b>
Inmovilizado material	6	6.000.000	5.250.000
Inmovilizado en curso y anticipos		6.000.000	5.250.000
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a Largo Plazo</b>	<b>7</b>	<b>10.206.999</b>	<b>9.946.999</b>
Instrumento de patrimonio		10.206.999	9.946.999
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>402.839</b>	<b>5.652.839</b>
Otros activos financieros		402.839	5.652.839
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>18.485.510</b>	<b>9.800.299</b>
Existencias	9	8.560.007	5.662.810
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		42.216	316.042
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	42.216	316.042
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>3.104.966</b>	<b>296.892</b>
Otros activos financieros		3.104.966	296.892
Periodificaciones a corto plazo	13	49.149	75.647
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>15</b>	<b>6.729.172</b>	<b>3.448.908</b>
Tesorería		6.729.172	3.448.908
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>35.095.348</b>	<b>30.650.137</b>

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 2021****(Expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.276.990</b>	<b>23.157.765</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>22.276.990</b>	<b>23.157.765</b>
Capital	10	22.910.028	22.910.028
Prima de emisión	10	934.407	934.407
Reservas	10	(1.187.108)	(1.758.903)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(468.522)	(353.592)
Resultados de ejercicios anteriores		805.947	(1.249.358)
Otras aportaciones de socios	10	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	(768.353)	5.692.874
Dividendo a cuenta	10	-	(3.068.282)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>12.818.358</b>	<b>7.492.372</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	11	<b>3.722.454</b>	<b>5.000</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo.</b>	11	<b>1.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	12	<b>8.095.904</b>	<b>7.487.372</b>
Proveedores	12 y 19	1.024.252	680.257
Acreedores varios	12	5.200	283
Pasivos por impuesto corriente		-	899.324
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12 y 14	3.479	50.095
Anticipo de clientes	12	7.062.973	5.857.413
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>35.095.348</b>	<b>30.650.137</b>

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 2021

(Expresado en euros)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>Importe de la cifra de negocios</b>	<b>17.1</b>	<b>316.410</b>	<b>24.176.719</b>
Ventas		316.410	24.176.719
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>2.835.849</b>	<b>(12.667.509)</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>17.4</b>	<b>(2.835.849)</b>	<b>(2.750.253)</b>
Consumo de mercaderías		(2.835.849)	(2.750.253)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.057.136)</b>	<b>(2.164.594)</b>
Servicios exteriores	<b>17.3</b>	(932.028)	(2.116.971)
Tributos		(93.808)	(30.723)
Otros gastos de gestión corriente		(31.300)	(16.900)
<b>Otros Resultados</b>		<b>3.928</b>	<b>329</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(736.798)</b>	<b>6.594.692</b>
Ingresos financieros		64.386	6
Gastos financieros		(93.848)	(2.500)
Variación instrumentos financieros		(2.093)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>17.5</b>	<b>(31.555)</b>	<b>(2.494)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(768.353)</b>	<b>6.592.198</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>16</b>	-	(899.324)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(768.353)</b>	<b>5.692.874</b>

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 2021

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	31/12/2021	31/12/2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(768.353)	5.692.874
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(768.353)</b>	<b>5.692.874</b>

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 2021

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL 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
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>	<b>27.733.142</b>	<b>934.407</b>	<b>(1.262.727)</b>	<b>(320.205)</b>	<b>(652.228)</b>	<b>50.591</b>	<b>(597.130)</b>	<b>-</b>	<b>25.885.850</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	5.692.874	-	5.692.874
Otras operaciones con socios o propietarios									
- Aumentos/reducciones de capital	(4.823.114)	-	-	-	-	-	-	-	(4.823.114)
- Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	(496.176)	(33.387)	-	-	-	-	(529.563)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(3.068.282)	(3.068.282)
Distribución de resultado	-	-	-	-	(597.130)	-	597.130	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020</b>	<b>22.910.028</b>	<b>934.407</b>	<b>(1.758.903)</b>	<b>(353.592)</b>	<b>(1.249.358)</b>	<b>50.591</b>	<b>5.692.874</b>	<b>(3.068.282)</b>	<b>23.157.765</b>
Total ingresos y gastos reconocidos									
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	2.508	(114.930)	-	-	-	-	(112.422)
Distribución de resultado	-	-	569.287	-	2.055.305	-	(5.692.874)	3.068.282	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>	<b>22.910.028</b>	<b>934.407</b>	<b>(1.187.108)</b>	<b>(468.522)</b>	<b>805.947</b>	<b>50.591</b>	<b>(768.353)</b>	<b>-</b>	<b>22.276.990</b>

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

DOMO ACTIVOS, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	Nota	Periodo finalizado a 31 de diciembre	
		2021	2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(768.353)	6.592.198
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>32.500</b>	<b>15.921.349</b>
Gastos financieros		32.500	2.500
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		-	15.918.849
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>453.585</b>	<b>(4.949.873)</b>
Existencias	9	(2.897.197)	(4.652.468)
Deudores y otras cuentas a cobrar		273.826	(126.441)
Acreedores y otras cuentas a pagar	12	608.532	87.721
Otros pasivos y activos no corrientes		2.468.424	(258.685)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(32.500)</b>	<b>(6.929)</b>
Pagos de intereses		(32.500)	(2.500)
Otros pagos (cobros)		-	(4.429)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(314.768)</b>	<b>17.556.745</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(1.010.000)</b>	<b>(12.946.999)</b>
Inmovilizado material	6	(750.000)	(3.000.000)
Empresas del grupo y asociadas	8	(260.000)	(9.946.999)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(1.010.000)</b>	<b>(12.946.999)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(112.422)</b>	<b>(5.352.677)</b>
Amortización de instrumentos de patrimonio	10	(112.422)	(529.563)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	(4.823.114)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>4.717.454</b>	<b>(8.289.788)</b>
Deudas con entidades de crédito	11	3.717.454	(8.289.788)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		1.000.000	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>4.605.032</b>	<b>(13.642.455)</b>
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:</b>		-	(3.068.282)
Dividendos	11	-	(3.068.282)
<b>Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>3.280.264</b>	<b>(12.101.001)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		3.448.908	15.549.909
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.729.172	3.448.908

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

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(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 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.

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.

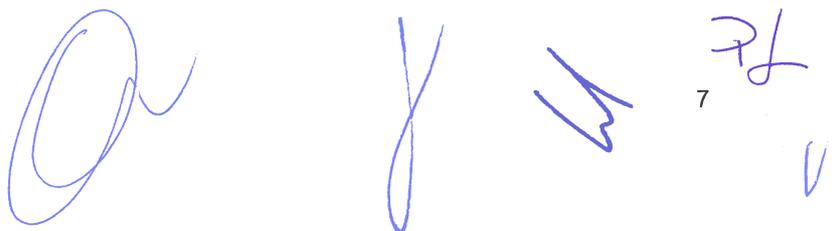
Con fecha 21 de septiembre de 2017 las acciones de la Sociedad comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ahora denominado BME Growth.

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 2ª, área de oficinas B, (28011 Madrid). Dicho acuerdo fue elevado a público 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.



7

**(Expresado en euros)**

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

### **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2021 adjuntas han sido formuladas por el órgano de administración el 28 de marzo de 2022 a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es establecido en:

- a) Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, así como las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (Orden 28 de diciembre de 1994) siempre y cuando no sea incompatible con el Plan General de Contabilidad.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado las disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a aprobación de la Junta General, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **2.2 Empresa en funcionamiento**

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2021 un fondo de maniobra positivo de 5.667.152 euros (positivo a 31 de diciembre de 2020 por importe de 2.307.927 euros).

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).

Adicionalmente, presenta un patrimonio neto a 31 de diciembre de 2021 de 22.276.990 euros (23.157.765 euros a 31 de diciembre de 2020). Por ello, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales, 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.

(Expresado en euros)

### 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 4.2 y 4.4).
- La vida útil de los activos no corrientes (Nota 4.1).
- El impuesto de sociedades (Nota 4.8).
- Valor razonable de las existencias (Nota 4.4)

### 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 2021, las correspondientes al 31 de diciembre de 2020, teniendo en cuenta las modificaciones derivadas de la información incluida en la nota 2.7.

### 2.6 Agrupación de partidas

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

### 2.7 Cambios de políticas contables como consecuencia del Real Decreto 1/2021

El pasado 30 de enero de 2021 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, 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. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación de los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios, sin perjuicio de la reclasificación de las partidas del ejercicio anterior de instrumentos financieros a la nueva presentación en aplicación de la Disposición Transitoria 6ª apartado 6 e).

El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.

Los cambios afectan a la Sociedad, principalmente, a las siguientes partidas:

- a) Instrumentos financieros.
- b) Ingresos por ventas y prestación de servicios.

Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

- a) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros han pasado a clasificarse en función de nuestro modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros, así como los términos contractuales de los flujos de efectivo de los mismos.

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: En esta categoría se incluyen todos los activos financieros salvo los que procede clasificarlos en otra categoría. Agrupa las anteriores carteras de "Activos financieros mantenidos para negociar" y "Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".
- Coste amortizado: se integran en esta categoría las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a cobrar" en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: Se integran en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

- (i) Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo reclasificando las partidas del ejercicio 2020 para mostrar los saldos del dicho ejercicio ajustados a los nuevos criterios de presentación. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

financieros de acuerdo con el RD 1/2021 para el ejercicio finalizado 31 de diciembre de 2021, y ha aplicado las nuevas categorías, sólo a efectos de presentación, para el ejercicio comparativo finalizado el 31 de diciembre de 2020. En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación a 1 de enero de 2021 son los siguientes:

Categorías del RD 1514/2007	Inversiones en empresas del grupo y asociadas	Préstamos y partidas a cobrar
Categorías del RD 1/2021	AF a coste	AF a coste amortizado
<b>Reclasificaciones de Activos Financieros</b>		
Saldo final a 31 de diciembre de 2020 - RD 1514/2007	9.946.999	5.949.731
Saldo inicial a 1 de enero de 2021 - RD 1/2021	9.946.999	5.949.731

Del análisis realizado y, tal y como concluimos en las notas de registro y valoración y en la nota 8, se considera que los cambios derivados de la nueva normativa tienen un impacto en la clasificación de los instrumentos financieros existentes, no en su valoración ni calificación. Por este motivo no ha habido ningún impacto cuantitativo derivado del mismo ni movimiento en las reservas.

b) Reconocimiento de ingresos: Cambios de políticas contables como consecuencia de la Resolución del ICAC de 10 de febrero de 2021

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 "Ingresos por ventas y prestación de servicios", así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

Los cambios clave que supone a la práctica actual son:

- i) Se establecen reglas para la identificación del contrato y de los diferentes bienes y servicios incluidos en el mismo, así como pautas para la combinación y modificación de contratos.
- ii) Se fijan requisitos para determinar cuándo se produce el devengo del ingreso, en particular, para determinar si el ingreso debe reconocerse en un solo momento o a lo largo del tiempo, en función del porcentaje de realización de la actividad.

Como consecuencia de la actividad de la Sociedad y la tipología de los contratos suscritos con los diferentes clientes, los Administradores de la Sociedad han concluido que la nueva normativa no supone un cambio en el modelo de reconocimiento de ingresos ya existente, por lo que esta norma no tiene un impacto cuantitativo en el importe de la cifra de negocios.

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2021, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas es la siguiente:

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

Euros	
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>31/12/2021</b>
Resultado del ejercicio	(768.353)
<b>Total</b>	<b>(768.353)</b>

<b>DISTRIBUCIÓN</b>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(768.353)
<b>Total</b>	<b>(768.353)</b>

A su vez, el resultado del ejercicio 2020 fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de junio de 2021:

Euros	
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>31/12/2020</b>
Resultado del ejercicio	5.692.874
<b>Total</b>	<b>5.692.874</b>

<b>DISTRIBUCIÓN</b>	
Reserva Legal	569.287
A dividendo	3.068.282
A remanente	2.055.305
<b>Total</b>	<b>5.692.874</b>

#### 4. CRITERIOS CONTABLES

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2021, de acuerdo con 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.

(Expresado en euros)

#### 4.2 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.

#### 4.3 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### 4.3. a) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni que se deben valorar al coste, y sobre los que se ha realizado la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Adicionalmente, se incluyen aquellos activos financieros designados, en el momento del reconocimiento inicial de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y que en caso contrario se hubiera incluido en otra categoría, para eliminar o reducir significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en otro caso de la valoración de los activos o pasivos sobre bases diferentes.

##### Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

##### Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

##### 4.3. b) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un

(Expresado en euros)

ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.3. c) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Se incluye en esta categoría aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede clasificarlo en la categoría "Activos financieros a coste amortizado". También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las se haya ejercitado la opción irrevocable para su clasificación como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, con carácter general es el precio de la transacción, esto es el valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, incluyéndose el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resultan por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados.

Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

En el supuesto excepcional de que el valor razonable de un instrumento de patrimonio deja de ser fiable, los ajustes previos reconocidos directamente en el patrimonio neto se tratarán de la misma forma dispuesta para el deterioro de los Activos financieros a coste.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercerlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

4.3. d) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable,

(Expresado en euros)

entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.
- b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos que se designan como partidas cubiertas están sujetos a los requerimientos de valoración de la contabilidad de cobertura.

#### 4.4 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

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

#### (Expresado en euros)

como todos aquellos suelos destinados a ser promocionados y/o vendidos en el curso normal del negocio.

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 incurrían.

Durante el ejercicio 2021, se han activado gastos por valor de 2.917.543 euros (Nota 9), correspondientes a los gastos derivados de la construcción del 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.

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 razonable, 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.

La mejor evidencia del valor razonable de las existencias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información ante la actual situación del mercado, la Sociedad determina el valor razonable mediante intervalos de valor razonable. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- Método residual dinámico o descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de mercado, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Valoraciones efectuadas por expertos independientes siguiendo la normativa RICS, 8ª edición, a través de las cuáles se determina el Valor de mercado de los bienes inmuebles.

El valor razonable de las existencias es considerado por el Grupo para evaluar la existencia de posible deterioro, al estar valoradas las mismas a coste.

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas.

La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

#### 4.5 Patrimonio neto

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

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.

#### 4.6 Pasivos financieros

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

##### 4.6. a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

##### Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

##### Valoración posterior

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

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

##### 4.6. b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Pasivos que se mantienen para negociar.
- b) Aquellos designados irrevocablemente desde el momento del reconocimiento inicial para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, dado que:
  - Se elimina o reduce de manera significativa una incoherencia o «asimetría contable» con otros instrumentos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias; o
  - Se gestiona un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros y su rendimiento se evalúa sobre la base de su valor razonable de acuerdo con una estrategia de gestión del

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

riesgo o de inversión documentada y se facilita información del grupo también sobre la base del valor razonable al personal clave de la dirección.

#### 4.7 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.

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.

#### 4.8 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 liquidez.

#### 4.9 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

(Expresado en euros)

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.

#### 4.10 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.

### 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 de la deuda financiera. Los préstamos tomados a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Por todo ello, la Sociedad califica el riesgo de tipo de interés como bajo.

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 contratado un préstamo hipotecario por importe de 10.000.000 euros, y una 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). A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía dispuesto un importe de 3.722.454 euros de dicho préstamo.

### 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

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

Altas por anticipos de proveedores de inmovilizado	750.000	750.000
<b>Saldo a 31-12-2021</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>

Los anticipos reflejados en el balance a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 31 de marzo de 2022. No obstante, el contrato establece una condición suspensiva múltiple, una primera prórroga, hasta el 30 de septiembre de 2022, y una segunda prórroga hasta el 31 de marzo de 2024.

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 a 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021, por importe de 10.206.999 €, corresponde a las participaciones sociales en la entidad Valdemoro Living Developments, S.L.

Con fecha 30 de noviembre de 2020, la Sociedad adquirió 194.934 acciones por importe de 9.799.949,73 euros, y suscribió una participación en ampliación de capital por importe de 50,28 € con unos costes totales directamente atribuibles a la adquisición de 146.999,25 €. Dicha participación representa el 50% del capital de la participada.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad realiza aportaciones adicionales, de 50.000 y 210.000 euros, con fecha 13 de enero, y 3 de diciembre de 2021, respectivamente.

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

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, de las empresas del grupo, al 31 de diciembre de 2021, y 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)	12.780.033	(39.481)	(39.481)	10.206.999

(\*) Cifras no auditadas a 31 de diciembre de 2021.

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

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

Al 31 de diciembre del ejercicio 2021 y 2020 el detalle de los activos financieros es el siguiente:

	Euros							
	Activos financieros a largo plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activo financiero a coste amortizado	10.206.999	9.946.999	-	-	402.839	5.652.839	10.609.838	15.599.838
	10.206.999	9.946.999	-	-	402.839	5.652.839	10.609.838	15.599.838

	Euros							
	Activos financieros a corto plazo							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activo financiero a a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-	-	-	3.104.966	296.892	3.104.966	296.892
	-	-	-	-	3.104.966	296.892	3.104.966	296.892

	31/12/2021			31/12/2020		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	10.206.999	10.206.999	-	9.946.999	9.946.999
Otros activos financieros	3.104.966	402.839	3.507.805	296.892	5.652.839	5.949.731
<b>Total Activos Financieros</b>	<b>3.104.966</b>	<b>10.609.838</b>	<b>13.714.804</b>	<b>296.892</b>	<b>15.599.838</b>	<b>15.896.730</b>

El importe a 31 de diciembre de 2021, 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.

Las Inversiones a corto plazo, realizadas durante el ejercicio 2021 corresponden a las liquidaciones y devengos del depósito de garantía de liberación de rentas, según escritura de compraventa del edificio

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

de Vallecas. Y a un fondo de inversión suscrito por la Sociedad, con fecha 9 de diciembre de 2021.

#### b) Clasificación por vencimientos

El vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Activos financieros a 31 de diciembre de 2021						
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
<b>Inversiones financieras:</b>							
- Otras inversiones	3.104.966	402.839	-	-	-	10.206.999	13.714.804
	<b>3.104.966</b>	<b>402.839</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.206.999</b>	<b>13.714.804</b>

## 9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre del 2020 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos y solares	3.636.307	3.636.307
Promoción en curso	4.892.362	1.974.819
Anticipo a proveedores	31.338	51.684
<b>Total existencias</b>	<b>8.560.007</b>	<b>5.662.810</b>

El detalle del movimiento de "Promociones en curso" y "Terrenos y solares", en euros, ha sido el siguiente:

	2021	2020
Saldo inicial	5.662.810	3.636.307
Altas (Nota 17.4 y 17.5)	2.897.197	2.026.503
<b>Saldo final</b>	<b>8.560.007</b>	<b>5.662.810</b>

El 17 de abril de 2020 se procedió a 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 encontraban bajo una cláusula de compromiso por la cual la Sociedad garantizaba 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 estableció 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. En el mes de octubre de 2021 se produjo la liquidación total del contrato registrándose las diferencias en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, y tal y como se indica en la nota 8, en el precio de venta se incluyó 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.

## **DOMO ACTIVOS, S.A.**

### **MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

#### **(Expresado en euros)**

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021 y 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 escrituró 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 se iniciaron durante el primer semestre del ejercicio 2020. El destino de dicha promoción, una vez finalizadas las obras, prevista para junio del 2022, es la venta.

Las altas del ejercicio 2021 han quedado registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias, dentro del epígrafe "Variación de existencias de terrenos y solares" por importe de 2.835.849 euros e "Ingresos Financieros" por importe de 61.348 euros. Dichas altas se corresponden principalmente con certificaciones de obra.

#### **9.1 Deterioro de valor**

No se han realizado deterioros de valor sobre las existencias durante los ejercicios 2021 y 2020.

#### **9.2. Compromisos de ventas**

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes a 31 de diciembre 2021 ascienden a 1.062.973 euros registrados en la rúbrica "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Anticipo de clientes" del pasivo de la Sociedad.

#### **9.3. Capitalización de gastos financieros**

Durante el ejercicio 2021 y 2020, la Sociedad ha capitalizado gastos financieros por importe de 61.348 euros (Nota 17.5).

#### **9.4. Cargas**

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, las existencias están afectadas por garantías a favor de Banco de Sabadell (ver Nota 11).

#### **9.5. Seguros**

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

### **10. FONDOS PROPIOS**

#### **a) Capital Social**

El capital social de la entidad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 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.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**(Expresado en euros)**

**b) Reserva legal**

A 31 de diciembre 2021 la reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, con un importe de 569.287 euros. A 31 de diciembre de 2020 no había reserva legal dotada.

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.

**c) Otras reservas**

A 31 de diciembre de 2021, la reserva voluntaria es negativa por un importe de 1.756.395 euros (negativa por 1.758.903 euros a 31 de diciembre de 2020), como consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 2.508 euros durante el ejercicio debidos 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 2021 es de 468.522 euros (353.592 euros a 31 de diciembre de 2020).

**e) Otras aportaciones de socios**

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, no ha habido aportaciones de socios.

**f) Dividendo a cuenta**

La sociedad no ha realizado pago alguno a cuenta de dividendos durante el ejercicio 2021.

El Consejo de Administración de la sociedad, acordó 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.

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en 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 las medias que IBERCLEAR pone a disposición de sus entidades participantes.

#### 11. DEUDAS A CORTO PLAZO

	31/12/2021	31/12/2020
Deudas a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	3.722.454	5.000
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Nota 19)	1.000.000	-
<b>Total deudas a corto plazo</b>	<b>4.722.454</b>	<b>5.000</b>

##### Deudas con entidades de crédito

A 31 de diciembre de 2021 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 2021 la Sociedad ha dispuesto de 3.722.454 euros (5.000 euros en 2020).

Los gastos financieros del ejercicio 2021 por dicho préstamo ascendieron a 30.000 euros y se encuentran registrados dentro del epígrafe "Gastos financieros".

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 capital.

#### 12. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de los pasivos financieros por categorías y clases al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros							
	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		Derivados		Total	
	2021	2020	2021	2020	Otros		2021	2020
Pasivo financiero a coste amortizado o coste	3.722.454	5.000	1.000.000	-	8.092.425	6.537.953	12.814.879	6.542.953
	<b>3.722.454</b>	<b>5.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-</b>	<b>8.092.425</b>	<b>6.537.953</b>	<b>12.814.879</b>	<b>6.542.953</b>

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	31/12/2021			31/12/2020		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	3.722.454	-	3.722.454	5.000	-	5.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.000.000	-	1.000.000	-	-	-
Derivados, Otros	8.092.425	-	8.092.425	6.537.953	-	6.537.953
Proveedores	1.024.252	-	1.024.252	680.257	-	680.257
Acreedores varios	5.200	-	5.200	283	-	283
Anticipo a Clientes (Nota 12)	7.062.973	-	7.062.973	5.857.413	-	5.857.413
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>12.814.879</b>	<b>-</b>	<b>12.814.879</b>	<b>6.542.953</b>	<b>-</b>	<b>6.542.953</b>

#### 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. (Nota 6).

Del saldo registrado a 31 de diciembre de 2021, en este epígrafe, 6.000.000 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.

#### 12.1 Análisis por vencimientos

Los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (*)	3.722.454	-	-	-	-	-	3.722.454
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.000.000	-	-	-	-	-	1.000.000
Derivados, Otros	8.092.425	-	-	-	-	-	8.092.425
Proveedores	1.024.252	-	-	-	-	-	1.024.252
Acreedores varios	5.200	-	-	-	-	-	5.200
Anticipo a Clientes	7.062.973	-	-	-	-	-	7.062.973
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>12.814.879</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.814.879</b>

(\*) La clasificación de estos epígrafes en la tabla previa ha sido modificada sobre la base de la clasificación y normativa contable de los pasivos como corrientes, dado que estos se corresponden con los créditos promotores asociados directamente a las existencias. Ver en las notas correspondientes los vencimientos contractuales que reflejan con más precisión el periodo de cancelación.

#### 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.

**DOMO ACTIVOS, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021****(Expresado en euros)****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:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Activo</b>		
Hacienda Pública Deudora	42.216	316.042
<b>Pasivo</b>		
Hacienda Pública Acreedora	(3.479)	(50.095)
Pasivos por impuesto corriente	-	(899.324)
<b>Saldo neto con las Administraciones Públicas</b>	<b>38.737</b>	<b>(633.377)</b>

**15. EFECTIVOS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES**

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Tesorería	6.729.172	3.448.908
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>6.729.172</b>	<b>3.448.908</b>

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:

<b>Impuesto de sociedades</b>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(768.353)</b>	<b>6.592.198</b>
Diferencias permanentes	-	(496.176)
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imposables ej. anteriores	-	(2.498.727)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(768.353)</b>	<b>3.597.295</b>
<b>Impuestos sobre sociedades</b>	<b>-</b>	<b>(899.324)</b>

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.

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

#### (Expresado en euros)

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 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.

Con fechas 16 y 17 de diciembre de 2020, la Compañía recibió dos notificaciones de comunicación de inicio de actuaciones inspectoras de IVA. Dichas actuaciones han sido cerradas durante el ejercicio 2021, de manera satisfactoria y a favor de la sociedad.

## 17. INGRESOS Y GASTOS

### 17.1 Ingresos

La Sociedad ha registrado como ingreso las liberaciones de rentas de los inquilinos del inmueble sito en C/ Arte Figurativo, nº 6-16, de Madrid, cobradas y devengadas hasta el 31 de diciembre de 2021.

En el año 2020, la Sociedad registró 24.176.719 euros, correspondientes a ingresos por la venta inicial del inmueble y liberaciones de rentas de los inquilinos cobradas y devengadas en dicho año.

### 17.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2021, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2020.

### 17.3 Otros gastos de explotación

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

	31/12/2021	31/12/2020
Servicios de profesionales independientes	98.462	221.089
Primas de seguros	23.094	17.792
Servicios bancarios	80.126	21.927
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	74.771	58.708
Otros gastos	655.575	1.797.455
	<b>932.028</b>	<b>2.116.971</b>

Dentro de los *Otros gastos* se encuentran los honorarios por servicios de gestión con Domo Gestora de Viviendas, S.L. (Nota 19).

### 17.4 Aprovisionamiento

Los gastos incluidos en este epígrafe a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se corresponden con los siguientes:

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Certificaciones de obra y urbanización y otros gastos de promoción (Nota 9)	(2.835.849)	(2.750.253)
	<b>(2.835.849)</b>	<b>(2.750.253)</b>

#### 17.5. Resultado Financiero

A término de los ejercicios 2021 y 2020, el detalle del resultado financiero, en miles de euros, es el siguiente:

	2021	2020
<b>Ingresos financieros</b>	<b>64.386</b>	<b>6</b>
Incorporación al activo de gasto financiero	61.348	-
Otros ingresos financieros	3.038	6
<b>Gastos financieros</b>	<b>(95.941)</b>	<b>(2.500)</b>
Por deudas con entidades de crédito	(61.348)	-
Otros gastos financieros	(34.593)	(2.500)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(31.555)</b>	<b>(2.494)</b>

El importe de los "Otros gastos financieros" registrado a 31 de diciembre del 2021 corresponde principalmente, 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 2021 han percibido una retribución bruta de 31.300 euros (16.900 euros al 31 de diciembre de 2020) 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 2021, se aprueba la reelección de Domo Gestora de Viviendas S.L. debidamente representada por D. Alejandro Maristany, como consejero del consejo de administración, así como su elección como presidente del consejo de administración.

En el Consejo de Administración de 4 de octubre de 2021, se acuerda por unanimidad el nombramiento del Secretario no Consejero, por plazo de tres años, a D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez.

##### 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.

**DOMO ACTIVOS, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**(Expresado en euros)**

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.

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.	-	0,22%	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.	-	4,86%	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.	-	2,17%	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.	-	2,17%	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
Mª de la Paz Gonzalez García	Rivas Excellent, S.L.	20%	-	Gestión inmobiliaria	-
	ESGON Patrimonial, S.L.	49,63 %	-	Gestión inmobiliaria	-

## MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

## 19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	31/12/2021	31/12/2020
<b>Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas</b>		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.	1.000.000	-
<b>Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:</b>		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.	-	25
	<b>1.000.000</b>	<b>25</b>
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
<b>Transacciones</b>		
Administrador		-
- Honorarios por servicios de gestión	814.684	2.434.805
- Otros	-	25
<b>Total</b>	<b>814.684</b>	<b>2.434.830</b>

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

Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas

Con fecha 1 de diciembre de 2021 se formalizó un préstamo con Domo Gestora de Viviendas, S.L., por un importe de 1.000.000 de euros. La duración del contrato es de 3 meses. Devenga un interés fijo de 3% pagadero al vencimiento del préstamo.

Saldos acreedores 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

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.

- 
- 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.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**(Expresado en euros)**

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.

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 devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Euros	
	2021	2020
Servicios de auditoría de cuentas	23.200	22.500
Otros servicios distintos de auditoría (*)	13.000	22.100
	36.200	44.600

(\*) No hay servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal.

## **22. HECHOS POSTERIORES**

Tras el cierre del ejercicio, el Consejo de Administración acordó en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2022 ejecutar la reducción de capital acordada por la Junta General de Accionistas el día 29 de Junio de 2021 por un importe nominal de 3.092.854, publicándose el anuncio de la misma en el BORME el día 28 de febrero de 2022.

**DOMO ACTIVOS, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**(Expresado en euros)**

Con fecha 4 de enero de 2022 la Sociedad pagó el préstamo de 1.000.000 de euros que mantenía con Domo Gestora de Viviendas, S.L.

Adicional a los hechos comentados en los puntos anteriores, no hay que reseñar hechos posteriores significativos.

**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.**

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

	2021	2020
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	32	16
Ratio de operaciones pagadas	32	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	26
<b>(Euros)</b>		
Total pagos realizados	4.561.643	4.445.837
Total pagos pendientes	558.336	680.257

**23.2 AVALES**

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, existen una serie de avales de determinadas entidades financieras, a favor de la Sociedad y ante el Ayuntamiento, por importe a 1.445.305 euros, para responder por eventuales responsabilidades derivadas de una incorrecta gestión de construcción (1.407.723 euros a 31 de diciembre de 2020).

DOMO ACTIVOS, S.A

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos S.A., con fecha 28 de marzo de 2022, 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 2021, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 28 de marzo de 2022



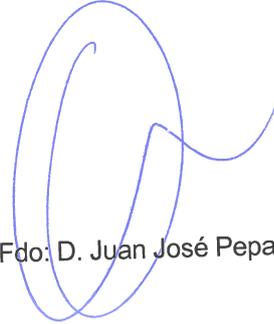
Fdo: Mª de la Paz González García



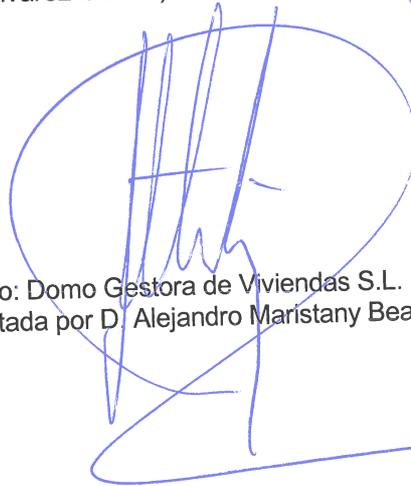
Fdo: MV Nuria, S.L  
(representada por D. Víctor de Miguel Bueno)



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

# 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, located in the bottom right corner of the page.

## 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

En el ejercicio 2021 se ha seguido estando afectado por la influencia de la pandemia generada por el virus SARS CoV2 (Covid 19) y las sucesivas propagaciones causadas por variantes víricas de efectos más o menos acusados o prolongados. La incertidumbre en la duración e intensidad de los efectos de la pandemia se ha extendido a la confianza inversora y ello ha sido acusado en los mercados financieros.

Adicionalmente, las medidas sanitarias y de orden público adoptadas, en especial los cierres de comercios e industrias ha provocado la interrupción de cadenas de suministro y el riesgo de roturas de stock, así como un encarecimiento de la energía y combustibles que se ha trasladado a los precios en general y por supuesto a los materiales de construcción.

Sin embargo, las operaciones de la sociedad se han desarrollado, durante el año 2021 sin contratiempos relevantes.

## 2. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

### Principales Hitos

En cumplimiento de los contratos suscritos, DOMO ACTIVOS ha continuado con la comercialización del edificio del Ensanche de Vallecas, vendido en el año 2020 a una entidad del grupo Catela. En el mes de octubre de 2021 se produjo la liquidación total del contrato registrándose las diferencias en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En lo que respecta a la Promoción de Málaga, las obras han recuperado parte del retraso sufrido al inicio y se espera estén terminadas en Junio del 2022. A la fecha de formulación de este informe más del 50% de la promoción esta señalizada o reservada.

En relación, a los derechos sobre el inmueble de Cavanilles, ya se ha producido el desalojo de Metro de Madrid y su traslado a las nuevas oficinas y durante el mes de octubre se aprobó la liquidación de las indemnizaciones percibidas y los costes asociados a las mismas con la cooperativa titular del activo. En el mes de diciembre se han liberado las cantidades depositadas en favor de la sociedad a cuenta de la enajenación prevista para el siguiente ejercicio.

Por lo que respecta a la filial Valdemoro Living Developements, S.L., que promueve en sus 10 parcelas un proyecto de 688 viviendas y un centro comercial, hay que destacar que durante el ejercicio se solicitó la licencia para



las obras de urbanización cuya concesión se espera tenga lugar en las próximas semanas.

Principales magnitudes e indicadores financieros:

	2021	2020
Cifra de Negocios	316.410	24.176.719
EBITDA	-736.799	6.594.692
Resultado neto	-768.353	5.692.874
Beneficio neto por acción	-	0,4969
Tesorería	6.729.172	3.448.908
Deuda Financiera bruta	4.722.454	5.000
Intereses deuda/EBITDA	-	-
Retribución Bruta accionista €/acción	-	0,2714€
Cotización cierre €/acción	1,80€/Acc	2,00€/Acc
Capitalización al cierre	20.619.025€	22.910.028€

Ámbito Corporativo

En el ámbito corporativo, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión de fecha 29 de junio de 2021 ha acordado reducir el capital en la cifra de mediante la reducción del Valor nominal de las Acciones, en 0,27 céntimos de euros, con devolución de aportaciones a los accionistas. Dicho acuerdo ha sido delegado en el consejo para su ejecución en el momento en que la sociedad dispusiera de la tesorería suficiente para no comprometer la marcha de los negocios. A fecha de cierre esa reducción no se había ejecutado.

3. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2021, la sociedad ha continuado la ejecución de 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. El ritmo de los trabajos ha permitido recuperar gran parte del retraso producido en la fase de cimentación. La comercialización se ha acelerado en las últimas semanas.

La promoción se finalizará según el calendario previsto, en el mes de junio de 2022 y se estima que en el ejercicio estará comercializada en su totalidad

En el ejercicio no se ha producido ninguna operación comercial relevante, fuera de los ingresos por la comercialización del edificio vendido de Vallecas.

También se prevé formalizar la enajenación del inmueble de Cavanilles durante el ejercicio.

Por lo que respecta a la evolución de la filial Valemoro Living Developments, S.I. se espera recibir la licencia y poder comenzar las obras de urbanización, en el primer semestre del ejercicio.

Por lo que respecta al periodo medio de pago a proveedores, la sociedad presenta el siguiente detalle:

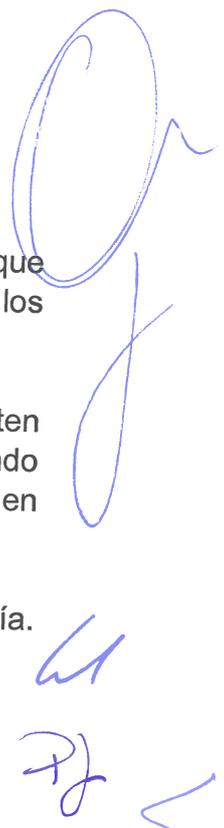
	2021	2020
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	32	16
Ratio de operaciones pagadas	32	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	26
<b>(Euros)</b>		
Total pagos realizados	4.561.643	4.445.837
Total pagos pendientes	558.336	680.257

#### 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.**

### Riesgos derivados de la inflación

La elevación del precio de las materias primas, de la energía y de los transportes afectan a los materiales de construcción, por lo que los costes de ejecución de obras se pueden elevar por encima de lo previsto. Los contratos de construcción se suscriben con cláusulas que tratan de evitar incrementos de los costes durante su vigencia.

### 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.

### Posible responsabilidad de la Sociedad por las actuaciones de contratistas y subcontratistas

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 tiene una deuda bancaria por importe de 3.722.454 euros y tiene a su disposición facilidades crediticias de Los contratos de financiación se han pactado con tipos 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.

#### Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento

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. 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.

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.

#### Riesgo de insuficiencia de las garantías activos inmobiliarios de la Sociedad

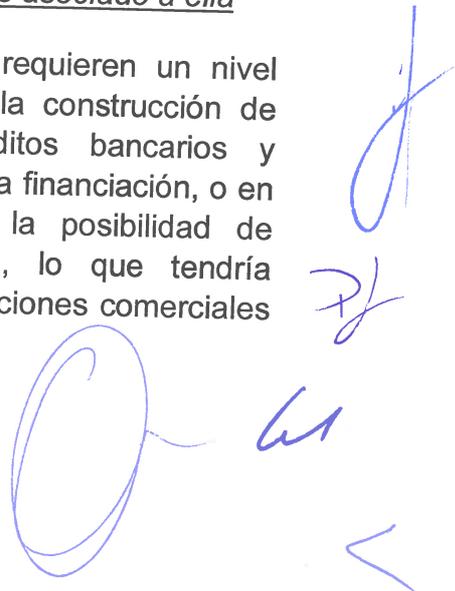
La actividad de promoción recurre al endeudamiento para financiar normalmente la obra o transformación, garantizando el repago mediante una hipoteca sobre el activo. En circunstancias adversas sobrevenidas relativas a las valoraciones de mercado de los activos podrían implicar el incumplimiento de covenants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

#### 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.

### 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

Durante el ejercicio, la Junta General de Accionistas acordó la renovación del Consejero DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L., que está representada por Don Alejandro Maristany Beamonte. Dicho consejero ostenta el cargo de Presidente del Consejo. Asimismo, el consejo acordó renovar al Secretario no Consejero en la persona de Don Octavio Fernández de la Reguera Méndez.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría, tras su designación, constitución y distribución de cargos, mantuvo reuniones para el asesoramiento al consejo y control de riesgos y vigilancia de la independencia de la firma de auditoría externa.

Dicha comisión está compuesta por Doña Paz Gonzalez García (presidenta), la entidad MV Nuria, S.L. representada por Don Victor de Miguel Bueno y Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. representada por Don Juan Jose Alvarez García.

El Consejo de Administración actualizó el Informe descriptivo de la estructura organizativa y el sistema de gestión de control interno que fue publicado mediante comunicación al mercado el día 8 de enero de 2021.

## 6. INCIDENCIA DEL COVID-19.

Como ya se ha mencionado, el ejercicio 2021 ha estado muy influenciado tanto por los efectos reales del COVID-19, como por las posibles consecuencias de la duración la situación epidemiológica mundial y de la influencia de las medidas para atajarlo en la económica. Sin embargo y aun cuando su eficacia a largo plazo no está demostrada, los avances en la vacunación mundial permiten confiar en un control o al menos una



gripalización de la enfermedad con síntomas y consecuencias mucho menos graves en la mayoría de los individuos. Sin embargo, esta aun por conocerse la posible evolución del virus y el desarrollo de sus distintas variantes.

No obstante, la sociedad no prevé que la situación sanitaria pueda poner en riesgo sus negocios ni su situación patrimonial o financiera. Ello no significa que la dirección no permanezca alerta a la evolución de las circunstancias provocadas por la pandemia, para tratar de minimizar su impacto.

## 7. HECHOS POSTERIORES.

Tras el cierre del ejercicio, el Consejo de Administración acordó en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2022 ejecutar la reducción de capital acordada por la junta General de Accionistas el día 29 de Junio de 2021, publicándose el anuncio de la misma en el BORME el día 28 de febrero de 2022.

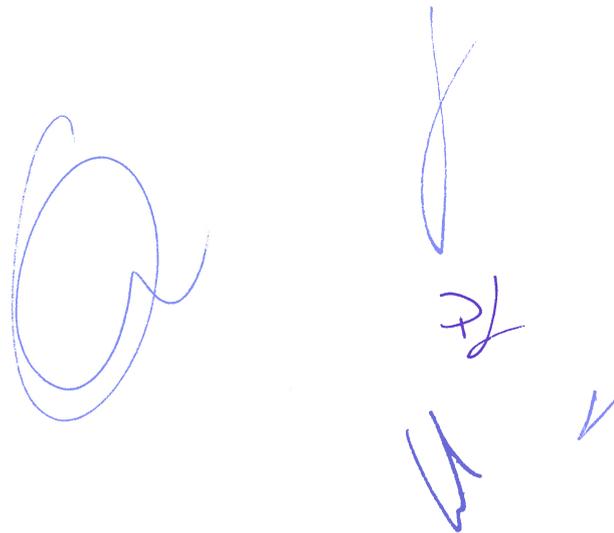
Con fecha 4 de enero de 2022 la Sociedad pagó el préstamo de 1.000.000 de euros que mantenía con Domo Gestora de Viviendas, S.L.

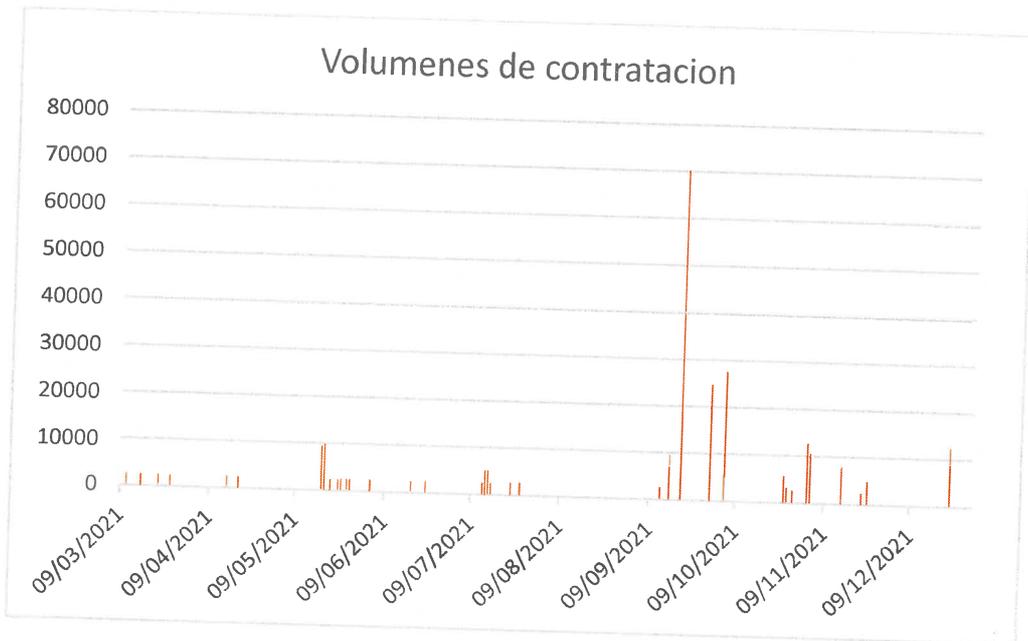
Fuera de ello, no hay que reseñar hechos posteriores significativos.

## 8. EVOLUCIÓN BURSÁTIL Y CAMBIO DE SEGMENTO.

Durante el ejercicio la acción de DOMO ACTIVOS ha negociado en 38 sesiones (el 15% de los días hábiles bursátiles) En total se han intercambiado 276.252 títulos lo que supone el 3 % del Free float.

El siguiente grafico muestra los volúmenes de negociación:





El precio de referencia máximo marcado fue de 2,00 € (enero) y el precio mínimo de 1,79 € (septiembre).

El siguiente gráfico ilustra la evolución del precio de referencia de la acción:



*J*

*F*

*W*

*Q*

*→*

*7*

## 9. DIVIDENDOS.

Durante el ejercicio 2021 la sociedad no ha realizado distribuciones de dividendos ni pagos a cuenta de dividendos futuros.

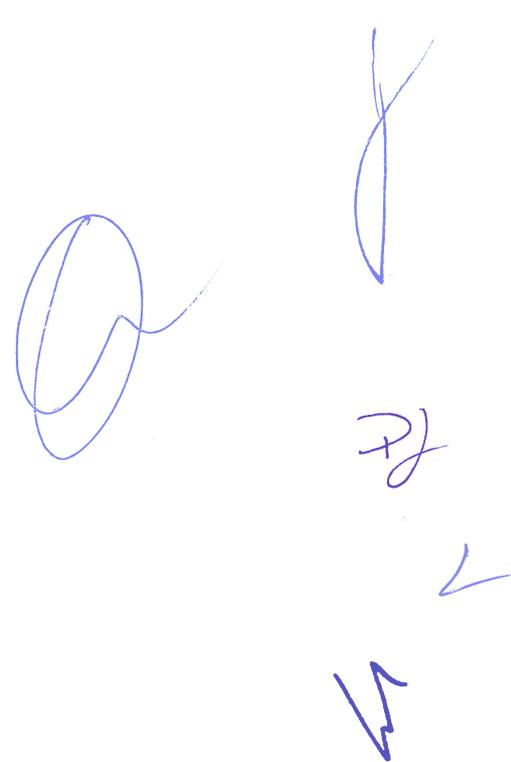
## 10. ACCIONES PROPIAS.

La Sociedad, 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
96.414	182.878,71	38.949	70.456,54	2.507,83

## 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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large circular signature, a vertical signature, and several initials.



## **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. Víctor 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 omnicomprendido 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.