



Madrid, 30 de octubre de 2023.

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 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, 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 Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Individuales Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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



Domo Activos, S.A.

Informe de revisión de
estados financieros intermedios
al 30 de junio de 2023



Informe de revisión del profesional independiente

A los accionistas de Domo Activos, S.A. por encargo de los administradores:

Hemos revisado los estados financieros intermedios adjuntos de Domo Activos, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con los estados financieros intermedios

Los administradores son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del profesional ejerciente

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios adjuntos. Hemos realizado nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2400 (Revisada), Encargos de Revisión de Estados Financieros Históricos. La NIER 2400 (Revisada) requiere que concluyamos sobre si ha llegado a nuestro conocimiento alguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios en su conjunto no han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable. Esta norma también requiere que cumplamos los requerimientos de ética aplicables.

Una revisión de estados financieros intermedios de conformidad con la NIER 2400 (Revisada) es un encargo de seguridad limitada. El profesional ejerciente aplica procedimientos que consisten principalmente en la realización de indagaciones ante la dirección y, en su caso, ante otros dentro de la entidad y en la aplicación de procedimientos analíticos y valora la evidencia obtenida.

Los procedimientos aplicados en una revisión son sustancialmente inferiores a los que se aplican en una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas vigente en España. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre estos estados financieros intermedios.

Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Domo Activos, S.A. al 30 de junio de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



Domo Activos, S.A.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del consejo de administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Fernando Pindado Rubio

30 de octubre de 2023



DOMO ACTIVOS, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023

DOMO ACTIVOS, S.A.
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2023
(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		11.266.933	17.364.338
Inmovilizado material	6		6.000.000
Inmovilizado en curso y anticipos			6.000.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a Largo Plazo	7	11.198.499	10.679.499
Instrumento de patrimonio		11.198.499	10.679.499
Inversiones financieras a largo plazo	8	68.434	684.839
Otros activos financieros		68.434	684.839
ACTIVO CORRIENTE		13.842.176	19.749.980
Existencias	9	3.341.522	12.897.696
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.003.444	274.747
Clientes por venta de productos y prestación de servicios		10.720	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	992.724	274.747
Inversiones financieras a corto plazo	8	3.627.133	2.981.708
Otros activos financieros		3.627.133	2.981.708
Periodificaciones a corto plazo	12	23.595	19.811
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	5.846.480	3.576.018
Tesorería		5.846.480	3.576.018
TOTAL ACTIVO		25.109.108	37.114.318

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de los estados financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2023	31/12/2022
<hr/>			
PATRIMONIO NETO		19.676.970	18.183.719
Fondos propios		19.676.970	18.183.719
Capital	10	19.817.174	19.817.174
Prima de emisión	10	934.407	934.407
Reservas	10	-1.205.584	-1.200.120
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	-339.515	-361.547
Resultados de ejercicios anteriores		-1.056.786	37.594
Otras aportaciones de socios	10	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	3.933.302	-1.094.380
Dividendo a cuenta	10	-2.456.619	-
<hr/>			
PASIVO CORRIENTE		5.432.138	18.930.599
Deudas a corto plazo	11	2.866.689	8.573.712
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo.	18	599.500	529.500
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.965.949	9.827.387
Proveedores		280.429	172.991
Acreedores varios	11.3	289.368	679.679
Pasivo por impuesto corriente	15	527.999	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	373.853	1.532
Anticipo de clientes	11	494.300	8.973.185
<hr/>			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.109.108	37.114.318

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de los estados financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Expresado en euros)

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Importe de la cifra de negocios	16.1	30.065.951	-
Ventas		30.060.660	-
Prestación de Servicios		5.291	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	16.4	-9.556.174	3.533.270
Aprovisionamientos	16.4	-15.005.105	-3.533.270
Otros gastos de explotación		-883.202	-509.517
Servicios exteriores	16.3	-761.446	-494.046
Tributos		-112.446	-4.171
Otros gastos de gestión corriente		-9.300	-11.300
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.621.470	-509.517
Ingresos financieros		1.812	-
Gastos financieros		-29.199	-17.834
Variación razonable de instrumentos financieros		29.020	-111.994
RESULTADO FINANCIERO	16.5	1.633	-129.828
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		4.623.103	-639.345
Impuestos sobre beneficios	15	-689.801	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.933.302	-639.345

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3.933.302	(639.345)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>3.933.302</u>	<u>(639.345)</u>

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de los presentes estados intermedios financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital (Nota 10 a)	Prima de emisi n	Reservas (Nota 10 b,c)	(Acciones y participaciones en patrimonio) (Nota 10 d)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 3)	Otras aportacione s de socios (Nota 10 e)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	(Dividend o a cuenta) (Nota 10 f)	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	22.910.028	934.407	(1.187.108)	(468.522)	805.947	50.591	(768.353)	-	22.276,99 0
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(639.345)	-	(639.345)
Otras operaciones con socios o propietarios	(3.092.854)	-	-	-	-	-	-	-	(3.092.854)
- Aumento/Reducción de capital	-	-	(1.722)	59.717	-	-	-	-	57.995
- Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado	-	-	-	-	(768.353)	-	768.353	-	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	19.817.174	934.407	(1.188.830)	(408.805)	37.594	50.591	(639.345)	-	18.602,78 6
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	19.817.174	934.407	(1.200.120)	(361.547)	37.594	50.591	(1.094.380)	-	18.183,71 9
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	3.933.302	-	3.933.302
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(5.464)	22.032	-	-	-	-	16.568
Reparto de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(2.456.619)	(2.456.619)
Distribución de resultado	-	-	-	-	(1.094.380)	-	1.094.380	-	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023	19.817.174	934.407	(1.205.584)	(339.515)	(1.056.786)	50.591	3.933.302	(2.456.619)	19.676,97 0

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Expresado en euros)

	Nota	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	4.623.102	(639.345)
Ajustes del resultado		(2.480.518)	-
Gastos financieros		29.199	-
Ingresos financieros		(1.812)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(29.020)	-
Otros ingresos y gastos		(2.478.885)	-
Cambios en el capital corriente		8.751.339	(2.478.029)
Existencias	9	9.556.174	(3.533.270)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(10.720)	(172.322)
Otros activos corrientes		(721.762)	116.994
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	(390.311)	1.392.569
Otros pasivos corrientes		317.958	-
Otros activos y pasivos no corrientes		-	(282.000)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		10.893.923	(3.117.374)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(519.000)	(139.500)
Inmovilizado material	6	-	-
Empresas del grupo y asociadas	8	(519.000)	(139.500)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(519.000)	(139.500)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		11.104	(3.034.858)
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	0	(3.092.854)
Amortización de instrumentos de patrimonio	10	(5.464)	(1.721)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	16.568	59.717
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(5.664.410)	2.522.990
Deudas con entidades de crédito	11	(5.734.410)	3.395.490
Deudas con entidades del grupo		70.000	(872.500)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		(2.456.619)	-
Dividendos		(2.456.619)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(8.104.461)	(511.868)
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes		2.270.462	(3.768.742)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		3.576.018	6.729.172
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.846.480	2.960.430

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de los estados financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(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.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel

Los presentes estados financieros se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad al 30 de junio de 2023 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.

Los estados financieros intermedios 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.

2.2 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta a 30 de junio de 2023 un fondo de maniobra positivo de 8.410.038 euros (positivo a 31 de diciembre de 2022 por importe de 819.381 euros).

Adicionalmente, presenta un patrimonio neto a 30 de junio de 2023 de 19.676.970 euros (18.183.719 euros a 31 de diciembre de 2022). Por ello, los Administradores han formulado los presentes estados financieros, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado los presentes estados 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.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios 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

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las cifras del balance intermedio se presentan comparativas con el balance a 31 de diciembre de 2022 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias se comparan con las del periodo de seis meses finalizados el 30 de junio de 2022 al igual que el estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo.

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.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Con fecha 27 de junio de 2023 la Junta de Accionistas aprobó la siguiente distribución de resultados correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2022:

	Euros
BASE DE REPARTO	31/12/2022
Resultado del ejercicio	(1.094.380)
Total	(1.094.380)
DISTRIBUCIÓN	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.094.380)
Total	(1.094.380)

(Expresado en euros)

4. CRITERIOS CONTABLES

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros a 30 de junio de 2023, 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.

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.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

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:

- 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 considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

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 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.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

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 ejercitarlos, el importe de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho importe corresponde al valor razonable o al coste de los derechos, de forma consistente con la valoración de los activos financieros asociados.

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.
- 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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

No obstante, en los casos en lo 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, 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.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

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 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 estas, 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 período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en la cuenta de resultados del período en que se incurren.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2023 se han activado gastos por valor de 1.158.502 euros, correspondientes a los gastos derivados de la construcción del Proyecto residencial de 37 viviendas en altura, situado en Málaga capital. Adicionalmente se han dado bajas por valor de 10.714.929 euros por la venta del 76% de la promoción.

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.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

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.

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:

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

- 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 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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

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

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

4.8 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 liquide.

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 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.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

a) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge 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. A 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene dispuesto un importe de 2.751.804,28 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 31-12-2021	6.000.000	6.000.000
Altas por anticipos de proveedores de inmovilizado	-	-
Saldo a 31-12-2022	6.000.000	6.000.000
Altas por anticipos de proveedores de inmovilizado	(6.000.000)	(6.000.000)
Saldo a 30-06-2023	-	-

Los anticipos reflejados en el balance a 31 de diciembre del 2022 correspondían 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 estuvo sometido a condición suspensiva, siendo el precio total de la compraventa de 14.100.000 euros.

Adicionalmente, dicho edificio fue objeto de compromiso de venta a un tercero, igualmente sometido a condición, como se detalla en la Nota 11.2.

Finalmente, con fecha 16 de febrero de 2023 se formalizó la operación, ejecutando Domo Activos, S.A. la compra del edificio Cavanilles, 58 a la cooperativa Anden del retiro y posterior venta a Edificio Cavanilles 58, S.L. según los términos previstos en los contratos.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

Tanto el precio de compra como el de venta finalmente han sido ajustados en virtud de los acuerdos de compensación pactados en los contratos privados de compraventa suscritos en su momento tanto con la parte vendedora como la parte compradora, viéndose reducido el precio de compra y de venta pactados inicialmente en 554.299 euros y 353.794 euros respectivamente.

7. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

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

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

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 2022 se realizaron las siguientes aportaciones por parte de la Sociedad:

- Aportación dineraria por importe de 139.500 € el 11 de abril de 2022.

Durante el ejercicio 2023 se realizaron las siguientes aportaciones por parte de la Sociedad:

- Aportación dineraria por importe de 139.000 € el 3 de febrero de 2023 a través de un crédito con la Campus Newco, S.L. (Nota 17).
- Aportación dineraria por importe de 110.000 € el 20 de marzo de 2023.
- Aportación dineraria por importe de 110.000 € el 4 de abril de 2023.
- Aportación dineraria por importe de 100.000 € el 24 de mayo de 2023.
- Aportación dineraria por importe de 60.000 € el 2 de junio de 2023.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, de las empresas del grupo, a 30 de junio de 2023 son los siguiente:

	Euros						
	Patrimonio neto						
Sociedad	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
Valdemoro Living Developments, S.L (*)	389.870	3.476.465	-5.082	11.243.556	-6.898	-6.898	11.198.499

(*) Cifras no auditadas a 30 de junio de 2023

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

							Euros
Patrimonio neto							
	Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
Sociedad							
Valdemoro Living Developments, S.L (*)	389.870	3.476.465	-5.082	10.209.086	-3.530	-3.530	10.679.499

(*) Cifras no auditadas a 31 de diciembre de 2022

Los administradores consideran que el valor de las participaciones está adecuadamente soportado por las plusvalías tácitas que se desprenden de la valoración del activo que posee la entidad, que desembocarán en resultados positivos que permitan la recuperabilidad de dichas participaciones.

La Sociedad en la que la Sociedad tiene participación no cotiza en mercados organizados de valores.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

	Euros			
	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Activo financiero a coste amortizado	68.434	684.839	68.434	684.839
	68.434	684.839	68.434	684.839

	Euros			
	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	3.617.133	2.981.708	3.617.133	2.981.708
Activo financiero a coste amortizado	10.720	-	10.720	-
	3.627.853	2.981.708	3.627.853	2.981.708

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

El importe a 31 de diciembre de 2022 de las Inversiones a largo plazo corresponde a una imposición bancaria y al depósito de garantías constituido en la venta de un inmueble ("edificio Vallecas") en concepto de aval de cumplimiento y depositado ante un notario, por importe de 402.839 euros, el cual cubre dos garantías, una por importe de 68.434 euros como garantía de ciertos riesgos fiscales con vencimiento el 18 de mayo de 2025 y 334.405 euros como garantía de repasos y defectos constructivos de los que acuerdan liberar en dos tramos: 294.405 euros el 27 de julio del 2023 y 40.000 euros el 28 de febrero del 2024. La variación producida durante el ejercicio 2023 corresponde a la clasificación de la imposición bancaria por importe de 282.000 euros y el aval de 334.405 euros, los cuales tienen como fecha de vencimiento 2024.

Adicionalmente, la Sociedad tiene registradas como Inversiones a corto plazo a 30 de junio de 2023 las fianzas con el Ayuntamiento de Málaga, así como un fondo de inversión suscrito por la Sociedad con una entidad bancaria.

b) Clasificación por vencimientos

La totalidad de los instrumentos financieros tienen vencimiento a corto plazo, salvo las que se registran a largo plazo que tienen vencimiento en 2025.

9. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	30/06/2023	31/12/2022
Terrenos y solares	-	3.636.307
Promoción en curso	-	9.215.983
Productos terminados	3.341.552	-
Anticipo a proveedores	-	45.406
Total existencias	3.341.552	12.897.696

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

	2023	2022
Saldo inicial	12.897.696	8.560.007
Altas (Nota 4.4 y 11.2)	14.999.257	4.337.689
- Promoción de Málaga	1.158.502	4.337.689
- Edificio Cavanilles	13.840.755	-
Bajas (Nota 4.4 y 11.2)	-24.555.431	-
- Promoción de Málaga	-10.714.676	-
- Edificio Cavanilles	-13.840.755	-
Saldo final	3.341.522	12.897.696

A 31 de diciembre de 2022, la sociedad poseía el 100% de la propiedad de la parcela ubicada en la Calle Cañada del Tesoro, 8, esquina Amalia Heredia de Málaga.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

La adjudicación de la parcela se produjo tras el concurso público convocado por el Ayuntamiento de Málaga para la venta de este activo. 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. Durante los primeros meses del ejercicio 2023 las obras han finalizado con altas de 1.158.502 euros (4.337.689 euros en 2022), comenzando así el periodo de venta de la promoción. A 30 de junio del 2023 se ha vendido un 76% de la misma generando unas bajas de inmovilizado por valor de 10.714.676 euros.

Adicionalmente, y tal y como se describe en la Nota 6 y 11.2 de la presente memoria, se ha ejecutado la operación del edificio Cavanilles, el cual se adquiere y vende en el mismo momento tras cumplirse las múltiples condiciones suspensivas que contemplaban estos.

9.1 Deterioro de valor

No se han realizado deterioros de valor sobre las existencias durante los ejercicios 2023 y 2022.

9.2. Compromisos de ventas

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes a 30 de junio de 2023 ascienden a 494.300 euros (2.973.185 euros a 31 de diciembre de 2022) 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 primer semestre del 2023, la Sociedad ha capitalizado gastos financieros por importe de 29.199 euros (69.400 euros a 30 de junio de 2022) (Nota 16.5).

9.4. Cargas

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las existencias están afectadas por garantías a favor de Banco de Sabadell (ver Nota 11.1).

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es de 19.817.174,22 euros representado por 11.455.014 acciones de uno con setenta y tres céntimos de euro (1,73 €) 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.

Con fecha 28 de marzo de 2022, la sociedad llevó a cabo una reducción de capital por importe de 3.092.853,78 euros, mediante la disminución de valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,27 euros hasta los 1,73 euros de valor nominal.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

Con fecha 8 de junio de 2022, fue calificada positivamente por el registrador mercantil de Madrid la escritura de reducción de capital por devolución de aportaciones a los accionistas mediante disminución del importe del valor nominal de la acción en 0,27.-€ por acción.

b) Reserva legal

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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

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 30 de junio de 2023, la reserva voluntaria es negativa por un importe de 1.774.871 euros (negativa por 1.769.395 euros a 31 de diciembre de 2022), como consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 5.464 euros (13.012 euros a 31 de diciembre de 2022) 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 30 de junio de 2023 es de 339.515 euros (361.547 euros a 31 de diciembre de 2022).

e) Otras aportaciones de socios

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, no ha habido aportaciones de socios.

DOMO ACTIVOS, S.A.**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023****(Expresado en euros)****f) Dividendo a cuenta**

La sociedad aprobó el 26 de mayo de 2023 el reparto de dividendos a cuenta por un importe bruto de 0,2181 euros por acción, un total de 2.456.619 euros. Durante el ejercicio 2022 no se realizó ningún pago de dividendo a cuenta.

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.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

PREVISION CAJA 2023.12		P&L 2023.12	
TOTAL COBROS	14.783.798	INCN	35.382.464
TOTAL PAGOS	-2.170.007	Red Existencias	-28.298.195
TOTAL OPEX	12.613.791	Metro	-778.233
TOTAL CAPEX	1.373.890	Costes de Estructura	-1.524.175
FLUJO FINANCIACION	-11.714.702	EDITDA	4.781.861
VARIACION CAJA	2.272.979	Costes financieros	-145.000
CAJA INICIAL	4.786.306	BAI	4.636.861
CAJA FINAL	7.059.285	I/S	-693.240
		Bº Neto	3.943.621

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

11. PASIVOS FINANCIEROS

a) Análisis por categorías

El valor en libros de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros							
	Pasivos financieros a corto plazo							
	Deudas con entidades de crédito		Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		Otros		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Pasivo financiero a coste amortizado o coste	2.866.689	8.573.712	599.500	529.500	1.064.097	9.825.855	4.530.286	18.929.067
	2.866.689	8.573.712	599.500	529.500	1.064.097	9.825.855	4.530.286	18.929.067

	30/06/2023			31/12/2022		
	C/P	L/P	Total	C/P	L/P	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	2.866.689	-	2.866.689	8.573.712	-	8.573.712
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	599.500	-	599.500	529.500	-	529.500
Otros	1.064.097	-	1.064.097	9.825.855	-	9.825.855
Proveedores	280.429	-	280.429	172.991	-	172.991
Proveedores empresas del grupo	289.368	-	289.368	679.679	-	679.679
Anticipo a Clientes (Nota 11.2)	494.300	-	494.300	8.973.185	-	8.973.185
Total Pasivos Financieros	4.530.286	-	4.530.286	18.929.067	-	18.929.067

b) Clasificación por vencimientos

La totalidad de los pasivos financieros tienen vencimiento a corto plazo.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

11.1 Deudas a corto plazo

	30/06/2023	31/12/2022
Deudas a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	2.767.597	8.573.712
- Dividendo activo a pagar	99.092	-
Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Nota 17)	599.500	529.500
Total deudas a corto plazo	3.466.189	9.103.212

A 30 de junio de 2023 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 30 de junio de 2023 la Sociedad ha dispuesto de 2.767.567 euros (8.573.454 euros a 31 de diciembre de 2022) siendo la diferencia amortizada durante el ejercicio 2023 como consecuencia de la venta de viviendas de la promoción de Málaga (Nota 9).

Adicionalmente, la Sociedad tiene registrado a 30 de junio de 2023 parte del dividendo a cuenta pendiente de repartir.

11.2 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 la que la Sociedad, adquiere el edificio de la sede de Metro de Madrid en la calle Cavanilles de esta capital.

Asimismo, el día 7 de octubre del mismo año se firma un contrato se firmó 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 se encontraba sujeto a diversos condicionantes, entre los que se encontraba la efectiva adquisición de la propiedad por parte de Domo Activos, S.A. (Nota 6).

Por tanto, una vez ejecutada la operación, la Sociedad ha procedido a dar de baja los 6.000.000 de euros que correspondían a los depósitos efectuados por el comprado según el contrato de compraventa y, por tanto, la cuenta de anticipos a clientes a 30 de junio del 2023 incluye únicamente las reservas pendientes de formalizar para la compra de viviendas de la promoción de Málaga por parte de los clientes.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

11.3 Acreedores varios

Dentro del epígrafe de "Acreedores varios" la Sociedad recoge a 30 de junio de 2023 285.980 euros (679.679 euros a 31 de diciembre de 2022) los saldos pendientes con la sociedad vinculada Domo Gestora de viviendas, S.L. (nota 17).

12. PERIODIFICACIONES

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se recogen periodificaciones correspondientes al seguro de responsabilidad civil, y a los gastos por comisión de apertura del préstamo hipotecario.

13. 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>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Activo		
Hacienda Pública Deudora por IVA	992.724	274.747
Pasivo		
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	(373.853)	(1.532)
Saldo neto con las Administraciones Públicas	618.871	273.215

14. EFECTIVOS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>
Tesorería	5.846.480	3.576.018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.846.480	3.576.018

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.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

15. SITUACIÓN FISCAL

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

Impuesto de sociedades	30/06/2023	31/12/2022
Resultado antes de impuestos	4.623.103	(1.094.380)
Diferencias permanentes	-	(740)
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles ej. anteriores	(1.863.901)	-
Base imponible (resultado fiscal)	2.759.202	(1.095.120)
Cuota íntegra al 25%	(689.800)	-
Retenciones e ingresos a cuenta	161.801	-
Impuesto corriente cuenta por (cobrar) / pagar	(527.999)	-

La legislación vigente establece que los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una eventual inspección.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los 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, correspondientes a los últimos 4 años.

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

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Ingresos

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2023, la sociedad ha generado ingresos por valor de 30.065.951 euros siendo por ventas 30.060.660 euros y por prestación de servicios 5.291 euros.

Los ingresos por ventas provienen de la formalización de la venta de edificio Cavanilles por un total de 16.665.206 euros, así como la venta del 76% de la promoción de Málaga por un total de 13.395.454 euros.

Durante los primeros el ejercicio 2022, la sociedad no reflejó ningún ingreso.

16.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado a 30 de junio del 2023, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2022.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

16.3 Otros gastos de explotación

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

	30/06/2023	30/06/2022
Servicios de profesionales independientes	147.455	43.005
Primas de seguros	16.195	29.246
Servicios bancarios	8.769	58.480
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-	1.235
Otros gastos	589.028	362.080
	761.447	494.046

Dentro de los *Otros gastos* se encuentran los honorarios por servicios de gestión con Domo Gestora de Viviendas, S.L. (Nota 17)

16.4 Aprovisionamiento

Los gastos incluidos en este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 2022 se corresponden con los siguientes:

	30/06/2023	30/06/2022
Aprovisionamientos:	(15.005.105)	(3.533.270)
Compras:	(15.005.105)	(3.533.270)
- Compras de materias primas para promoción Málaga	(15.005.105)	-
Variación de existencias de productos terminados	(9.556.174)	3.533.270
	(24.561.279)	-

16.5. Resultado Financiero

A 30 de junio de 2023 y término del ejercicio 2022, el detalle del resultado financiero, en miles de euros, es el siguiente:

	2023	2022
Ingresos financieros	1.812	-
Incorporación al activo de gasto financiero	1.812	-
Otros ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(179)	(129.828)
Por deudas con entidades de crédito	(29.199)	(17.834)
Otros gastos financieros	29.020	(111.994)
RESULTADO FINANCIERO	1.633	(129.828)

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

El importe registrado en "Otros gastos financieros" registrado a 31 de diciembre del 2022 corresponde principalmente, con un gasto devengado en dicho periodo, por concepto de revalorización negativa del fondo constituido en Bankinter.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	30/06/2023	31/12/2022
Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas		
CAMPUS NEWCO, S.L.	599.500	460.500
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.	-	69.000
Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.	285.980	679.679
	30/06/2023	30/06/2022
Transacciones		
Administrador		
- Honorarios por servicios de gestión	583.667	556.665

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

Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas

Con fecha 2 de noviembre de 2022 Domo Activos, S.A. se formalizó un préstamo con Domo Gestora de Viviendas, S.L. por un importe de 69.000 euros. La duración del contrato era de tres meses, devengando un tipo de interés fijo de 3% pagadero a vencimiento del préstamo. A 30 de junio de 2023 la Sociedad ha satisfecho el principal e intereses relativos a este préstamo.

Adicionalmente, a 30 de junio de 2023 la sociedad tiene una deuda con Campus Newco S.L.U., por las aportaciones realizadas a la sociedad Valdemoro Living Developments, S.L, en nombre de Domo Activos, S.A. Dicha deuda devenga un tipo de interés del 5% pagadero a final del préstamo, que está previsto devolverse antes del 31 de diciembre de 2023.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

de estos servicios se considera incluida en los honorarios que retribuyen los servicios que se enumeran a continuación. No obstante, los servicios generales que se devenguen antes de la incorporación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) serán exigibles por Domo Gestora siempre y cuando tenga lugar la citada incorporación.

- Los servicios relacionados con búsqueda de suelo, promoción y búsqueda de financiación serán retribuidos a través de unos honorarios fijos equivalentes al 4% del coste total de la promoción. Dichos honorarios se liquidarán en un 25% en el momento de la suscripción de la escritura pública de adquisición del edificio/solar donde desarrollar la promoción, otro 25% se devengará a partir de la suscripción del acta de replanteo e inicio de obra, mediante cuotas trimestrales iguales y sucesivas, mientras dure la construcción según contrato de obra que a tal efecto se suscriba y el otro 50% se capitalizará el correspondiente crédito en una operación de ampliación de capital de la sociedad que deberá ser aprobada por sus accionistas.
-
- 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 ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

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

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

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.

18. 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.

19. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al 30 de junio de 2023 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes Estados Financieros Intermedios.

DOMO ACTIVOS, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

20. OTRA INFORMACIÓN

20.1 AVALES

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, existen una serie de avales de determinadas entidades financieras, a favor de la Sociedad y ante el Ayuntamiento, por importe a 1.215.304 euros, avales de afianzamiento de cantidades, y avales para responder por eventuales responsabilidades derivadas de una incorrecta gestión de construcción (3.223.837 euros a 31 de diciembre de 2022).

DOMO ACTIVOS, S.A

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos S.A., con fecha 26 de octubre de 2023, 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 los estados financieros intermedios del ejercicio terminado el 30 de junio de 2023, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 26 de octubre de 2023

Fdo: M^a de la Paz Gonzalez 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)

51110127X Firmado digitalmente por
Alejandro 51110127X
Maristany Alejandro
(R:A87310108) Maristany
(R:A87310108)

Fdo: D. Alejandro Maristany Beamonte

Fdo: Domo Gestora de Viviendas S.L.
(representada por D. Jorge Barceló Biosca)