

Madrid, 23 de abril de 2024.

**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 BME MTF Equity, 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 2023.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 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, con la información financiera correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, el día 25 de abril de 2023.

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 2023

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 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 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 2023, 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	Modo en el que se han tratado en la auditoría
----------------------------------	---

<b>Reconocimiento de ingresos por ventas de promociones</b>	
---	--

Los ingresos registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 por ventas de promociones han ascendido a 16.792.164 euros.

Tal y como se indica en la nota 4.9 de la memoria, los ingresos se reconocen en el momento en el que se produce la transferencia del control del inmueble al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y beneficios significativos.

Si bien el reconocimiento de los ingresos por ventas no resulta complejo, nos centramos en esta cuestión debido a la magnitud de dicho epígrafe dentro del conjunto de las cuentas anuales y, en consecuencia, al mayor riesgo de incorrección material asociado a la ocurrencia de los mismos.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, el entendimiento del proceso de reconocimiento de ingresos y su criterio de contabilización.

Asimismo, para una muestra representativa de las transacciones de ventas de promociones, hemos obtenido la documentación soporte y hemos contrastado los importes de ventas y los cobros recibidos con los registros contables teniendo en cuenta las condiciones de transferencia de propiedad.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales en relación con esta cuestión.

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

<b>Recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio</b>	
--	--

El valor neto contable de los instrumentos de patrimonio registrado en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2023 asciende a 11.298.499 euros, representando aproximadamente un 50% del total de los activos de la Sociedad a dicha fecha.

Tal y como se indica en la nota 4.3 de la memoria, la Sociedad valora los instrumentos de patrimonio por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Hemos realizado un entendimiento de la metodología utilizada por la Sociedad para evaluar la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio.

Adicionalmente, hemos obtenido los estados financieros no auditados de la entidad participada y el importe de las plusvalías tácitas identificadas. Las plusvalías tácitas corresponden, principalmente, a la diferencia entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en libros de los activos inmobiliarios en propiedad de la entidad participada, netas del efecto impositivo.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales en relación con esta cuestión.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable el objetivo de auditoría para el cual dichos procedimientos fueron diseñados.



**Cuestiones clave de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de los 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 corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Consideramos la recuperabilidad de los instrumentos de patrimonio como una de las cuestiones clave de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichos instrumentos de patrimonio.

---

**Otra información: Informe de gestión**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, 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 2023 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 22 de abril de 2024.

### Periodo de contratación

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2023 nos nombró como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

### Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada se desglosan en la nota 20 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Arias Paradeo (23745)

22 de abril de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/09795

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional



**DOMO ACTIVOS, S.A.**

Cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023  
Informe de Gestión del ejercicio 2023

**DOMO ACTIVOS, S.A.**

**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**(Expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.366.933</b>	<b>17.364.338</b>
Inmovilizado material	6	-	6.000.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a Largo Plazo	7	11.298.499	10.679.499
Instrumento de patrimonio		11.298.499	10.679.499
Inversiones financieras a largo plazo	8	68.434	684.839
Otros activos financieros		68.434	684.839
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>11.222.819</b>	<b>19.749.980</b>
Existencias	9	822.504	12.897.696
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		181.563	274.747
Cientes por venta de productos y prestación de servicios		5.079	-
Deudores varios		5.850	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	170.634	274.747
Inversiones financieras a corto plazo	8	3.391.705	2.981.708
Otros activos financieros		3.391.705	2.981.708
Periodificaciones a corto plazo	12	7.866	19.812
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14	6.819.181	3.576.018
Tesorería		6.819.181	3.576.018
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>22.589.752</b>	<b>37.114.318</b>

Las Notas 1 a 22 son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**DOMO ACTIVOS, S.A.****BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023****(Expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>20.225.004</b>	<b>18.183.720</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>20.225.004</b>	<b>18.183.720</b>
Capital	10	19.817.174	19.817.174
Prima de emisión	10	934.407	934.407
Reservas	10	(1.203.603)	(1.200.120)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	10	(346.002)	(361.546)
Resultados de ejercicios anteriores		(1.056.786)	37.594
Otras aportaciones de socios	10	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	4.485.842	(1.094.380)
Dividendo a cuenta	10	(2.456.619)	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.364.748</b>	<b>18.930.599</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	11	<b>635.090</b>	<b>8.573.712</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y vinculadas</b>	18	<b>599.500</b>	<b>529.500</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>1.130.158</b>	<b>9.827.387</b>
Proveedores		112.775	172.991
Proveedores empresas del grupo y asociadas	17	133.385	679.679
Acreedores varios	11.3	5.379	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		780	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	877.839	1.532
Anticipos de clientes	11	-	8.973.185
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>22.589.752</b>	<b>37.114.318</b>

Las Notas 1 a 22 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 2023****(Expresado en euros)**

	Nota	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
<b>Importe de la cifra de negocios</b>	<b>16.1</b>	<b>19.762.540</b>	<b>-</b>
Ingreso por venta de promociones		16.792.164	-
Ventas de inmuebles		2.824.451	-
Prestación de servicios		145.925	-
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>(12.029.786)</b>	<b>4.128.274</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>16.4</b>	<b>(529.974)</b>	<b>(4.128.274)</b>
Consumo de mercaderías		(529.974)	(4.128.274)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.911.332)</b>	<b>(928.288)</b>
Servicios exteriores	<b>16.3</b>	(1.631.208)	(903.717)
Tributos		(248.477)	(4.171)
Otros gastos de gestión corriente		(31.647)	(20.400)
<b>Otros Resultados</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>5.291.448</b>	<b>(928.288)</b>
Ingresos financieros		4.785	195.348
Gastos financieros		(29.240)	(228.181)
Variación del valor de instrumentos financieros		92.829	(133.258)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>16.5</b>	<b>68.374</b>	<b>(166.09)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>5.359.823</b>	<b>(1.094.380)</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>15</b>	(873.980)	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>4.485.842</b>	<b>(1.094.380)</b>

Las Notas 1 a 22 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 2023**

(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.485.842	(1.094.380)
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>4.485.842</b>	<b>(1.094.380)</b>

Las Notas 1 a 22 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 2023

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(EXPRESADO EN EUROS)

	Capital (Nota 10 a)	Prima de emisión	Reserva legal (Nota 10, b)	Otras Reservas (Nota 10 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 2021</b>	<b>22.910.028</b>	<b>934.407</b>	<b>569.287</b>	<b>(1.756.395)</b>	<b>(468.522)</b>	<b>805.947</b>	<b>50.591</b>	<b>(768.353)</b>	<b>-</b>	<b>22.276.990</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(1.094.380)	-	(1.094.380)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos/reducciones de capital	(3.092.854)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.092.854)
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(13.012)	106.976	-	-	-	-	93.964
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultado del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	(768.353)	-	768.353	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	<b>19.817.174</b>	<b>934.407</b>	<b>569.287</b>	<b>(1.769.407)</b>	<b>(361.546)</b>	<b>37.594</b>	<b>50.591</b>	<b>(1.094.380)</b>	<b>-</b>	<b>18.183.720</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	4.485.842	-	4.485.842
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos/reducciones de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(3.483)	15.544	-	-	-	-	12.061
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	(1.094.380)	-	1.094.380	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	<b>19.817.174</b>	<b>934.407</b>	<b>569.287</b>	<b>(1.772.890)</b>	<b>(346.002)</b>	<b>(1.056.786)</b>	<b>50.591</b>	<b>4.485.842</b>	<b>(2.456.619)</b>	<b>20.225.004</b>

Las Notas 1 a 22 son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio terminado el 31 de diciembre	
		2023	2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	5.359.821	(1.094.380)
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(2.802.830)</b>	<b>347.372</b>
Gastos financieros	16.5	119.235	228.181
Ingresos financieros	16.5	(4.785)	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(2.824.451)	
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	16.5	(92.829)	-
Otros ingresos y gastos		-	119.191
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>8.769.350</b>	<b>(2.891.984)</b>
Existencias	9	12.075.192	(4.128.274)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(10.929)	(232.531)
Otros activos corrientes		116.059	-
Acreeedores y otras cuentas a pagar	11	(600.351)	1.731.483
Otros activos y pasivos no corrientes		(2.812.948)	-
Otros pasivos corrientes		2.327	(262.662)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>16.5</b>	<b>(114.450)</b>	<b>(228.181)</b>
Pagos de intereses		(119.235)	(228.181)
Otros pagos (cobros)		4.785	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>11.211.892</b>	<b>(3.120.165)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(8.320.755)</b>	<b>(472.500)</b>
Empresas del grupo y asociadas	6	(480.000)	(472.500)
Inmovilizado material		(7.840.755)	-
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>10.665.206</b>	<b>-</b>
Inmovilizado material		10.665.206	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>2.344.451</b>	<b>(472.500)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(2.444.558)</b>	<b>(2.998.891)</b>
Emisión/amortización de instrumentos de patrimonio	10	-	(3.092.854)
Transacciones de acciones propias	10	(3.483)	(13.012)
<b>Dividendos</b>	<b>10</b>	<b>(2.441.075)</b>	<b>106.975</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(7.868.622)</b>	<b>4.380.758</b>
Cobros Deudas con empresas del grupo y asociadas	7 y 17	139.000	-
Deudas con entidades de crédito	11	(7.938.622)	4.380.758
Deudas con empresas del grupo	17	(69.000)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(10.313.180)</b>	<b>1.381.867</b>
<b>Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>3.243.163</b>	<b>(3.153.154)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		3.576.018	6.729.172
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.819.181	3.576.018

Las Notas 1 a 22 son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

**DOMO ACTIVOS, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**(Expresada 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 está situado 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, y modificaciones posteriores, 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 antiguo MAB (actual BME Growth).

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

### Sociedad multigrupo

La Sociedad tiene una participación en una sociedad multigrupo a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

Nombre	País	Actividad	Participación %
Valdemoro Living Developments, S.L.	España	Promoción inmobiliaria en terrenos	50

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 y tampoco tiene la obligación de consolidar.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN**

### **2.1 Imagen fiel**

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo. Y 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, 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.

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 31 de diciembre de 2023 un fondo de maniobra positivo de 8.858.071 euros (positivo a 31 de diciembre de 2022 por importe de 819.381 euros).

Adicionalmente, presenta un patrimonio neto a 31 de diciembre de 2023 de 20.225.004 euros (18.183.719 euros a 31 de diciembre de 2022). Por ello, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

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

**2.3 Principios contables no obligatorios**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones en empresas del grupo a largo plazo (nota 7).
- La vida útil de los activos no corrientes (Nota 4.1).
- El impuesto de sociedades (Nota 4.8).
- Recuperabilidad de las existencias (Nota 4.4)

**2.5 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios del patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras al 31 de diciembre de 2023, las correspondientes al ejercicio 31 de diciembre de 2022.

**2.6 Agrupación de partidas**

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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
(Expresada en euros)

### 3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>31/12/2023</b>
Resultado del ejercicio	4.485.842
<b>Total</b>	<b>4.485.842</b>
<b>DISTRIBUCIÓN</b>	
Dividendo a cuenta	2.456.619
Reserva legal	448.584
Reservas voluntarias	1.580.639
<b>Total</b>	<b>4.485.842</b>

La distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 27 de junio de 2023, fue el siguiente:

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

### 4. CRITERIOS CONTABLES

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales a 31 de diciembre 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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

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.

#### **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 pueda 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

##### 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.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en euros)**

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.

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.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en euros)**

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.

c) 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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada 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 participe 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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

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

Se consideran como existencias las obras en curso y 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 periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan en la cuenta de resultados del periodo en que se incurren.

Durante el ejercicio 2023 se han activado gastos por valor de 523.395 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 12.598.587 euros por la venta del 98% de la promoción (ver nota 9).

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

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, por los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de registro, etc...) y por los gastos financieros incurridos en el periodo de ejecución de las obras de urbanización, o su valor razonable, el menor de los dos. Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, los administradores de la Sociedad realizan 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, a través de las cuáles se determina el Valor de mercado de los bienes inmuebles.

El valor razonable de las existencias es considerado por la Sociedad 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:

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en euros)**

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.

**4.7 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**

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 se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Los criterios de reconocimiento de ingresos para cada una de las actividades principales que desarrolla la Sociedad son las siguientes:

1. **Ingresos por ventas de inmuebles:** Se reconocen cuando se traspasa la titularidad legal al comprador y siempre y cuando implique la transferencia de todos los riesgos y beneficios significativos. Las comisiones por venta del activo se reconocen como gasto en el momento del reconocimiento de los ingresos asociados.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

2. Ingresos por ventas de terrenos y solares: Se registran como ingreso en el momento en el que se produce la entrega del bien y se traspasa la titularidad legal, independientemente del grado de urbanización de los mismos, dotándose la correspondiente provisión para los costes pendientes de incurrir si fuera obligación de la sociedad terminar con ellos.

#### **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**

#### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros, tales como: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Consejo de Administración de la Sociedad, 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 mercado

#### Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero. Dado que la Sociedad únicamente opera en el ámbito nacional, no está expuesta a este riesgo.

#### Riesgo de precio

Este riesgo se centra en la posibilidad de disminución significativa del valor de los productos que promociona la Sociedad. Si bien en este momento, el país se encuentra en un momento de estabilización económica, los informes de valoración indican que los precios de venta actuales se encuentran dentro de los límites del mercado, siendo las expectativas de ventas alcistas.

#### 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.

La Sociedad analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés. Dado que el importe de deuda a 31 de diciembre de 2023 no es significativo, la Sociedad califica el riesgo de tipo de interés como bajo.

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

#### b) 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 significativas con terceros diferentes a la Administración Pública por lo que este riesgo queda mitigado.

#### c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito (Nota 11) y el efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 14)) en función de los flujos de efectivo esperados.

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratado un préstamo hipotecario por importe de 10.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene dispuesto un importe de 619.297 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 31-12-2023	-	-

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, para la adquisición de un 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 de la presente memoria.

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. 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

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

parte compradora, viéndose reducido el precio de compra y de venta pactados inicialmente en 278.245 euros y 353.794 euros respectivamente, por lo que el precio de la compra se fijó en 13.840.755 euros y el de venta en 16.665.206 euros.

#### 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. (C/ Suero De Quiñones 36 36 1. 28002, Madrid . España)	S.L.	Promoción inmobiliaria de terrenos	50%	-	50%	-

Con fecha 30 de noviembre de 2020, la Sociedad adquirió 194.934 participaciones por importe de 9.799.950 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 euros. 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 Living and accommodation Spanish Holding, S.L.U.(anteriormente Campus Newco S.L.U.) (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.
- Aportación dineraria por importe de 100.000 € el 31 de octubre de 2023.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, de las empresas del grupo y asociadas, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

**DOMO ACTIVOS, S.A.****MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

Euros		2023						
		Patrimonio neto						
		Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
<b>Sociedad</b>								
Valdemoro Living Developments, S.L (*)	389.870	3.476.465	(5.082)	11.443.556	(5.694)	(5.694)	11.298.499	

(\*) No auditado y no cotiza en Bolsa.

Euros		2022						
		Patrimonio neto						
		Capital	Prima de emisión	Reservas	Otras partidas	Resultado explotación	Resultado ejercicio	Valor en libros de la participación
<b>Sociedad</b>								
Valdemoro Living Developments, S.L (*)	389.870	3.476.465	(5.082)	10.209.086	(3.530)	(3.530)	10.679.499	

(\*) No auditado y no cotiza en Bolsa.

La filial Valdemoro Living Developments, S.L a cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es propietaria de un terreno ubicado en la localidad de Valdemoro (Madrid). Dicho terreno se encuentra conformado por varias fincas.

Las diferencias entre los valores patrimoniales de la entidad participada y los valores contables están cubiertas por las plusvalías tácitas netas existentes de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada.

Por lo que respecta a los terrenos de Valdemoro, después del cambio de gobierno en el ayuntamiento (mayo), sigue todavía sin producirse la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Si bien, el nuevo equipo ha entrado decidido a impulsar su aprobación definitiva, habiendo realizado ya requeridos al proyecto de urbanización presentado, por lo que esperamos se produzca su aprobación definitiva en la primera mitad de 2024.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)

## 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
<i>Otros activos financieros a largo plazo</i>	68.434	684.839	68.434	684.839
	<b>68.434</b>	<b>684.839</b>	<b>68.434</b>	<b>684.839</b>

	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	2.957.478	2.864.649	2.957.478	2.957.478
Activo financiero a coste amortizado	434.227	117.059	434.227	434.227
<b>TOTALES</b>	<b>3.391.705</b>	<b>2.981.708</b>	<b>3.391.705</b>	<b>3.391.705</b>

El importe a 31 de diciembre de 2023 de las Inversiones a largo plazo corresponde a una garantía por importe de 68.434 euros como garantía de ciertos riesgos fiscales con vencimiento el 18 de mayo de 2025.

El importe a 31 de diciembre de 2022, 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 y a una imposición realizada en el Banco Santander por 282.000 euros con vencimiento 1 de abril de 2023.

Adicionalmente, la Sociedad tiene registradas como Inversiones a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 las fianzas con el Ayuntamiento de Málaga por importe de 10.000 euros (10.000 euros a 31 de diciembre de 2022), así como principalmente el importe de los depósitos de garantía anteriormente mencionados que vencen en el ejercicio 2024 por importe de 424.227 euros (107.059 euros a 31 de diciembre de 2022).

Por último, la Sociedad tiene reconocido a 31 de diciembre de 2023 en el corto plazo un fondo de inversión suscrito por la Sociedad con una entidad bancaria por importe de 2.957.478 euros (2.864.649 euros a 31 de diciembre de 2022). El impacto por cambio de valor durante el ejercicio 2023

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

es de 92.829 euros positivos (133.258 euros negativo en 2022) el cuál ha sido reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 16.5).

#### 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 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Terrenos y solares	-	3.636.307
Promoción en curso	-	9.215.983
Productos terminados	822.501	-
Anticipos a proveedores	3	45.406
<b>Total existencias</b>	<b><u>822.504</u></b>	<b><u>12.897.696</u></b>

El detalle del movimiento de “Promociones en curso”, “Terrenos y solares”, “Productos terminados” y “Anticipos a proveedores”, en euros, ha sido el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>12.897.696</b>	<b>8.560.007</b>
<b>Altas (Nota 4.4 y 11.2)</b>	<b>523.395</b>	<b>4.337.689</b>
- Promoción de Málaga	523.395	4.337.689
<b>Bajas (Nota 4.4 y 11.2)</b>	<b>(12.598.587)</b>	<b>-</b>
- Promoción de Málaga	(12.598.587)	-
<b>Saldo final</b>	<b><u>822.504</u></b>	<b><u>12.897.696</u></b>

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.

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 altura 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 523.395 euros (4.337.689 euros en 2022), comenzando así el periodo de venta de la promoción. A 31 de diciembre de 2023 se ha vendido un 94% de la misma generando unas bajas de por valor de 12.598.587 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022).

Adicionalmente y, tal y como se describe en las Notas 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 los contratos de compraventa.

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

#### 9.1 Deterioro de valor

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

#### 9.2. Compromisos de ventas

No existen compromisos de venta de promociones contraídos con clientes a 31 de diciembre de 2023 (2.973.185 euros a 31 de diciembre de 2022) registrados en la rúbrica "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar- Anticipos de clientes" del pasivo de la Sociedad.

#### 9.3. Activación de gastos financieros

Durante el ejercicio del 2023, la Sociedad ha capitalizado gastos financieros por importe de 119.235 euros (195.348 euros a 31 de diciembre de 2023) (Nota 16.5).

#### 9.4. Cargas

A 31 de diciembre 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 Sociedad a 31 de diciembre 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.

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.

#### Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo a la información proporcionada, a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad posee accionistas con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad, son los siguientes:

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(Expresada en euros)**

Accionista	% del total de acciones			% del total de acciones		
	31-dic-23			31-dic-22		
	Directa	Indirecta	Total	Directa	Indirecta	Total
Mistral Iberia Real Estate, S.A.	20,87%	-	20,87%	20,87%	-	20,87%
José Manuel Mata García	13,51%	2,35%	15,86%	13,51%	2,35%	15,86%
Fernando Javier Llorente Torres	8,31%	2,08%	10,40%	8,31%	2,08%	10,40%
José Salomón Rondón Giménez	4,16%	1,42%	5,58%	4,16%	1,42%	5,58%

(\*) A través de Mistral Iberia Real Estate, S.A.

**b) Reserva legal**

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2023, la reserva voluntaria es negativa por un importe de 1.772.890 euros (negativa por 1.769.407 euros a 31 de diciembre de 2022), como consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 3.483 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.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad Dominante ha realizado operaciones con acciones propias a través del contrato de liquidez que tiene suscrito con Santander Security Services.

El importe registrado por las acciones que la Sociedad mantiene en autocartera, para cumplir con la provisión de liquidez a 31 de diciembre de 2023 es de 346.002 euros (361.547 euros a 31 de diciembre de 2022).

**e) Otras aportaciones de socios**

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada 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, el cual fue pagado el 29 de junio de 2023. 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.

A continuación, se muestra el estado previsional de tesorería que el Consejo de Administración formuló:

Beneficio neto al 26 de mayo de 2023	4.149.512
Reserva legal	-
<b>Beneficio distribuible</b>	<b>4.149.512</b>
Dividendo a cuenta 26 de mayo de 2023	2.456.619
<b>Caja disponible a 26 de mayo de 2023</b>	<b>8.406.699</b>

## 11. PASIVOS FINANCIEROS

## a) Análisis por categorías:

El valor en libros de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre 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	635.090	8.573.712	599.500	529.500	252.319	9.825.855	1.486.909	18.929.067
	<b>635.090</b>	<b>8.573.712</b>	<b>599.500</b>	<b>529.500</b>	<b>252.319</b>	<b>9.825.855</b>	<b>1.486.909</b>	<b>18.929.067</b>

	31/12/2023			31/12/2022		
	Corto plazo	Largo plazo	Total	Corto plazo	Largo plazo	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	635.090	-	635.090	8.573.712	-	8.573.712
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (Nota 18)	599.500	-	599.500	529.500	-	529.500
Otros	252.319	-	252.319	9.825.855	-	9.825.855

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

Proveedores	112.775	-	112.775	172.991	-	172.991
Proveedores empresas del grupo (Nota 17)	133.385	-	133.385	679.679	-	679.679
Acreedores varios	5.379	-	5.379	-	-	-
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	780	-	780	-	-	-
Anticipo a Clientes (Nota 12)	-	-	-	8.973.185	-	8.973.185
<b>Total Pasivos Financieros</b>	<b>1.486.909</b>	<b>-</b>	<b>1.486.909</b>	<b>18.929.067</b>	<b>-</b>	<b>18.929.067</b>

#### b) Clasificación por vencimientos

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

#### 11.1 Deudas a corto plazo

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Deudas a corto plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	619.297	8.573.712
- Deudas con empresas del grupo y vinculadas a corto plazo (Nota 17)	599.500	460.500
<b>Total deudas a corto plazo</b>	<b>3.466.189</b>	<b>9.103.212</b>

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene concedido un préstamo hipotecario por importe máximo 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 2023 la Sociedad ha dispuesto de 619.297 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. El importe de intereses devengados en el ejercicio 2023 ascienden a 119.235 euros (195.348 euros en 2022) habiéndose pagada su totalidad al cierre del ejercicio.

El préstamo anteriormente descrito está garantizado mediante compromiso hipotecario sobre los inmuebles de la promoción de Málaga (Nota 9).

#### 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 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 diversas condiciones suspensivas, entre los que se encontraba la efectiva adquisición de la propiedad por parte de Domo Activos, S.A. (Nota 6).

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

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 comprador según el contrato de compraventa.

De igual modo se ha procedido a lo largo de 2023 a la entrega de todas las viviendas de la promoción de Málaga reservadas aplicando los anticipos entregados por parte de los clientes por lo que no hay saldo en la cuenta de anticipos a clientes a 31 de diciembre de 2023 (2.973.185 euros a 31 de diciembre de 2022).

#### 11.3 Acreedores varios

Dentro del epígrafe de "Acreedores varios" la Sociedad recoge a 31 de diciembre de 2023 un importe de 5.379 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2022) correspondiente a los saldos pendientes con asesores, abogados, notarios, otros profesionales etc.

#### 12. PERIODIFICACIONES

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

#### 13. 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:

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Activo</b>	<b>170.634</b>	<b>274.747</b>
Hacienda Pública Deudora por IVA	8.833	112.945
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	161.801	161.801
<b>Pasivo</b>	<b>(877.839)</b>	<b>(1.532)</b>
Hacienda Pública, Acreedora por impuesto sociedades (Ver nota 15)	(873.980)	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	(3.859)	(1.532)
<b>Saldo neto con las Administraciones Públicas</b>	<b>(707.205)</b>	<b>273.215</b>

#### 14. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Tesorería	6.819.181	3.576.018
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>6.819.181</b>	<b>3.576.018</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.

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada 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	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
Resultado antes de impuestos	5.359.823	(1.094.380)
Diferencias permanentes	-	(740)
Diferencias temporarias	-	-
Compensación de bases imponibles ej. anteriores	(1.863.901)	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>3.495.922</b>	<b>(1.095.120)</b>
Cuota íntegra al 25%	873.980	-
Retenciones e ingresos a cuenta	-	-
<b>Impuesto corriente cuenta por (cobrar) / pagar</b>	<b>873.980</b>	-

La Sociedad ha compensado a 31 de diciembre de 2023 la totalidad de bases imponibles negativas que tenía pendientes de ejercicios anteriores.

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

La Sociedad ha generado ingresos durante el ejercicio 2023 por valor de 19.762.540 euros, correspondientes principalmente a la formalización de la venta de edificio Cavanilles (2.824.451 euros), y la venta del 94% de la promoción de Málaga (16.792.164 euros).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no tuvo ningún ingreso.

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

#### 16.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el ejercicio.

#### 16.3 Otros gastos de explotación

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Servicios de profesionales independientes	80.480	78.410
Primas de seguros	32.945	28.584
Servicios bancarios	13.890	138.675
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0	1.235
Otros gastos	1.503.893	656.813
	<u>1.631.208</u>	<u>903.717</u>

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

#### 16.4 Aprovisionamientos

Los gastos incluidos en este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 se corresponden con los siguientes:

	<u>01/01/2023 a 31/12/2023</u>	<u>01/01/2022 a 31/12/2022</u>
<b>Aprovisionamientos:</b>	<b>(529.974)</b>	<b>(4.128.274)</b>
<b>Compras:</b>	<b>(529.974)</b>	<b>(4.128.274)</b>
- Compras de materias primas para promoción Málaga	(529.974)	-
<b>Variación de existencias de productos terminados</b>	<b>(12.029.786)</b>	<b>4.128.274</b>
	<u><b>(12.559.760)</b></u>	<u><b>-</b></u>

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**
**16.5. Resultado Financiero**

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el detalle del resultado financiero, en miles de euros, es el siguiente:

	01/01/2023 a 31/12/2023	01/01/2022 a 31/12/2022
<b>Ingresos financieros</b>	<b>216.849</b>	<b>195.348</b>
Incorporación al activo de gasto financiero	119.235	195.348
Otros ingresos financieros	4.785	-
Variación del valor de instrumentos financieros	92.829	
<b>Gastos financieros</b>	<b>(148.475)</b>	<b>(361.439)</b>
Por deudas con entidades de crédito	(119.235)	(195.348)
Otros gastos financieros	(16.699)	(32.833)
Variación del valor de instrumentos financieros	(12.540)	(133.258)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>68.374</b>	<b>(166.091)</b>

El importe registrado en “*Variación de valor de instrumentos financieros*” registrado a 31 de diciembre del 2023 y 2022 corresponde principalmente, con el ingreso y gasto devengado en dichos periodos, por concepto de revalorización positiva y negativa del fondo constituido en Bankinter.

**17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:**

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

<b>Saldos</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas</b>		
Living and accommodation Spanish Holding, S.L. (anteriormente CAMPUS NEWCO, S.L.)	599.500	460.500
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.	-	69.000
<b>Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:</b>		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.	133.385	679.679
<b>Transacciones</b>		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L. Administrador		
- Honorarios por servicios de gestión	1.348.566	738.214

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 31 de diciembre de 2023 la Sociedad ha satisfecho el principal e intereses relativos a este préstamo.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad tiene una deuda con Living and accommodation Spanish Holding, S.L.U. (anteriormente Campus Newco S.L.U.), por las aportaciones realizadas a la sociedad Valdemoro Living Developments, S.L., en nombre de Domo Activos, S.A. (Nota 7). Dicha deuda devenga un tipo de interés del 5% pagadero a final del préstamo, a 31 de diciembre de 2023 está pendiente de devolución.

Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas

Con fecha 28 de agosto de 2020, Domo Activos, S.A. firma un 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.

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se ha devengado honorarios variables sobre las cláusulas anteriormente descritas.



## **18. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**

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

#### Retribución de los Administradores

Los Administradores de la Sociedad en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 han percibido una retribución bruta de 28.900 euros (20.400 euros al 31 de diciembre de 2022) 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.

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros, la Sociedad no tiene suscritas pólizas de seguro

## DOMO ACTIVOS, S.A.

### MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en euros)

en cobertura del riesgo de fallecimiento ni tiene contratada ninguna póliza de responsabilidad civil.

Los Administradores de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre participadas durante el ejercicio, ni ha ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

#### Anticipos y créditos a los Administradores

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no se han concedido anticipos y créditos a los Administradores, ni ha sido necesario constituir ninguna provisión para los préstamos concedidos a los miembros del órgano de administración.

#### Retribución y préstamos al personal de Alta dirección

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta dirección. Todas las labores de alta dirección son realizadas por el Órgano de Administración.

#### Participaciones, cargos y actividades de los Administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los Administradores el deber de comunicar a los Administradores y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los Administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales consolidadas.

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

En la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2023, se aprueba el nombramiento consejero de D. Alejandro Maristany en sustitución de D. Juan José Pepa, que presentó su dimisión el 30 de marzo de 2023, se ratifica la aceptación de dicha dimisión, y la reelección en su cargo de consejero a la sociedad MV Nuria S.L.U

#### 19. 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 en ninguno de los ejercicios 2023 y 2022.

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

**20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS**

Los honorarios devengados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	Euros	
	2023	2022
Servicios de auditoría de cuentas	19.600	25.345
Otros servicios distintos de auditoría (*)	12.900	13.585
	<u>32.500</u>	<u>38.930</u>

(\*) No hay servicios fiscales ni exigidos por otra normativa legal, ni tampoco prestados por la red, a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

**21. 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 31 de diciembre de 2023 que pudiera tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.

**22. OTRA INFORMACIÓN**

**22.1 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 645.537 euros, avales para responder por eventuales responsabilidades derivadas de una incorrecta gestión de construcción (3.223.837 euros a 31 de diciembre de 2022).

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

Tal y como establece la disposición transitoria segunda de la Resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, en el primer ejercicio de aplicación de la Ley 15/2010 de 5 julio, las sociedades deberán suministrar información relativa al importe pendiente de pago a los proveedores que al cierre del ejercicio acumulen un aplazamiento superior al plazo legal de pago, siendo los plazos máximos de pago de 30 días para Organismos del Sector Público y de 60 días para el resto de sociedades. Para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se tendrán en cuenta las operaciones comerciales que tengan lugar desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, es decir 24 de diciembre de 2014. La Resolución es de aplicación para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2015.

**DOMO ACTIVOS, S.A.**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(Expresada en euros)**

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

	2023	2022
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	29	48
Ratio de operaciones pagadas	29	54
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	1
<b>(Euros)</b>		
Total pagos realizados	3.159.803	4.978.953
Total pagos pendientes	12.518	686.907

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, es el siguiente:

	2023		2022	
	Total	% S/Total	Total	% S/Total
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido según normativa	165	84%	171	79%
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido según normativa	2.432.588 €	77%	710.742 €	12%

	2023		2022	
	Total	% S/Total	Total	% S/Total
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido según normativa	165	84%	171	79%
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido según normativa	2.432.588 €	77%	710.742 €	12%

**DOMO ACTIVOS, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023**

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos S.A., con fecha 18 de marzo de 2024, 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 y el informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Los miembros del Consejo de Administración autorizan a Octavio Fernández de la reguera Méndez, Secretario del Consejo de Domo Activos, S.A. a que, siguiendo a la formulación por parte de los miembros del Consejo de Administración en su reunión mantenida el 18 de marzo de 2024 de las Cuentas Anuales de Domo Activos, S.A. para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, firme todas las páginas en nuestro nombre.

De forma similar, se certifica que estas cuentas anuales y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023 son las mismas que aquellas aprobadas durante dicha reunión del Consejo de Administración y en consecuencia las firmo e incluyo visé en todas sus páginas.

Madrid, 18 de marzo de 2024

Fdo: M<sup>a</sup> 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)

Fdo: D. Alejandro Maristany Beamonte

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



# **INFORME DE GESTIÓN**

**Del EJERCICIO**

# **2023**

## CONTENIDO

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

## 1. INTRODUCCION

Los costes de la energía y combustibles se han moderado, pero se ha mantenido una inflación general bastante elevada.

Sin embargo, a pesar del panorama nacional e internacional, las operaciones de la Sociedad se han desarrollado, durante el año 2023 sin contratiempos relevantes.

## 2. EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS

### Principales Hitos

Se inició la entrega de la promoción de Málaga en el año 2023, como estaba previsto, estando a la fecha de formulación de este informe todas las viviendas vendidas a excepción de una unidad pendiente de venta.

En relación, a la operación sobre el inmueble de Cavanilles, el dieciséis de febrero de 2023 se formalizó la compra y posterior venta del edificio en el mismo acto.

Por lo que respecta a Valdemoro Living Developments, S.L., sociedad participada por Domo Activos S.A. al 50%, que está promoviendo en sus 10 parcelas un proyecto de 688 viviendas y un centro comercial, se han seguido avanzando en los trabajos de urbanización durante el ejercicio 2023.



Principales magnitudes e indicadores financieros:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cifra de Negocios	19.762.540	-
Resultado neto	4.485.842	-1.094.379
Tesorería	6.819.181	3.576.018
Deuda Financiera bruta	1.234.590	9.103.212
Cotización cierre €/acción	1,39€/Acc	1,57€/Acc
Capitalización al cierre	15.922.469€	17.984.372€

Ámbito Corporativo

Con fecha 30 de marzo de 2023 D. Juan José Pepa comunicó formalmente su dimisión por motivos personales. Con el fin de cubrir la vacante, en la misma reunión se nombró por cooptación a D. Alejandro Maristany Beamonte, en quien se delegaron todas las facultades, y quien, presente en la reunión aceptó su nombramiento y la delegación efectuada.

En dicha reunión, el Consejo de Administración tomo razón de la designación de Don Jorge Barceló como representante persona física del presidente del Consejo de Administración DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L. para el ejercicio de las funciones que a dicha entidad le competen como Consejero y Presidente de la Sociedad.

Con fecha 29 de mayo se efectuó el pago de un dividendo a cuenta con cargo a resultados del ejercicio 2023 por importe de 0,2182 euros brutos por acción, (0,176742€ netos)

### 3. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha procedido a la entrega de las viviendas del edificio de Málaga (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. Al cierre del ejercicio 2023 están pendientes de entrega dos viviendas, estando una de ellas reservadas, y cuatro plazas de garajes, dos de ellas se encuentran reservadas.

Durante el ejercicio 2023 no se ha producido ninguna operación comercial relevante adicional.

Por lo que respecta a la evolución de Valdemoro Living Developments, S.L. se siguen avanzando en los trabajos de urbanización del proyecto que se encuentra llevando a cabo de 688 viviendas y un centro comercial.

#### 4. RIESGOS E INCERTIDUMBRES

##### Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros, tales como: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el Consejo de Administración de la Sociedad, 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 mercado

##### Riesgo de tipo de cambio



El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero. Dado que la Sociedad únicamente opera en el ámbito nacional, no está expuesta a este riesgo.

##### Riesgo de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo del precio de los instrumentos de patrimonio neto debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo del precio de la materia prima cotizada.

Para gestionar el riesgo de precio originado por inversiones en instrumentos de patrimonio neto, la Sociedad diversifica su cartera de acuerdo con los límites estipulados.

### 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.

La Sociedad analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

Dado que el importe de deuda a 31 de diciembre de 2023 no es significativo, la Sociedad califica el riesgo de tipo de interés como bajo.

#### b) 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 significativas con terceros diferentes a la Administración Pública por lo que este riesgo queda mitigado.

#### c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

La dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito (Nota 11) y el efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 14)) en función de los flujos de efectivo esperados.

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratado un préstamo hipotecario por importe de 10.000.000 euros. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene dispuesto un importe de 619.297 euros de dicho préstamo..

## 5. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Durante el ejercicio 2023, se produjo la designación de don Jorge Barceló como representante persona física del consejero Domo Gestora de Viviendas S.L. para el ejercicio de las funciones que a dicha entidad le competen como Consejera y Presidente de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas celebrada en fecha 28 de junio de 2023 acordó la reelección en sus cargos de los consejeros Alejandro Maristany Beamonte en sustitución de Juan Pepa, D<sup>a</sup> Paz González García y a la sociedad MV Nuria, S.L. , que está representada por D. Victor de Miguel Bueno.

Por su parte, la Comisión de Auditoría y Control, 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 González García (presidente), la entidad MV Nuria, S.L. representada por Don Víctor de Miguel Bueno y Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. representada por Don Juan Jose Alvarez García.

## 6. HECHOS POSTERIORES.

No hay que reseñar hechos posteriores significativos.

## 7. EVOLUCIÓN BURSÁTIL Y CAMBIO DE SEGMENTO

Durante el ejercicio la acción de DOMO ACTIVOS ha negociado en 13 sesiones (el 6,05% de los días hábiles bursátiles) En total se han intercambiado 16.648 títulos lo que supone el 0,145% del Free float.

El siguiente grafico muestra los volúmenes de negociación:





El precio de referencia máximo marcado fue de 1.59 € (primeros meses del año) y el precio mínimo de 1,39 € (junio). Actualmente, se encuentra en 1,40 € el precio de la acción.

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



## 8. DIVIDENDOS.

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad efectuó el pago de un dividendo a cuenta con cargo a resultados del ejercicio 2023 por importe de 0,2182 euros brutos por acción, (0,176742€ netos)

## 9. 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
54.185	85.836	87.521	134.714	17.795

## 10. 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

## 11. PERIODO MEDIO DE PAGO

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

	2023	2022
<b>(Días)</b>		
Periodo medio de pago a proveedores	29	48
Ratio de operaciones pagadas	29	54
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	1
<b>(Euros)</b>		
Total pagos realizados	3.159.803	4.978.953
Total pagos pendientes	12.518	686.907

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, es el siguiente:

DOMO ACTIVOS, S.A.  
 INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2023

	2023		2022	
	Total	% S/Total	Total	% S/Total
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido según normativa	165	84%	171	79%
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido según normativa	2.432.588 €	77%	710.742 €	12%

	2023		2022	
	Total	% S/Total	Total	% S/Total
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido según normativa	165	84%	171	79%
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido según normativa	2.432.588 €	77%	710.742 €	12%

WIM  
Paz Gnuel



## 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. Jorge Barceló Biosca) - Presidente
- D. Alejandro Maristany Beamonte -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 decovenants:

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).
- Jorge Barceló. Licenciado en Ciencias Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid, MBA por el IE Business School cuenta con más de 25 años de experiencia en el área financiera. Antes de incorporarse a Domo Gestora fue Director Financiero en Ferrovial Inmobiliaria, donde estuvo 22 años. Con amplia experiencia internacional pone en marcha el negocio en Polonia, seleccionando equipos e implementando procesos y procedimientos. Es experto en procesos de reestructuración, refinanciación y reingeniería TI, así como en procesos corporativos y patrimoniales.
- 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 desempeñando 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:

- Eva Quintanilla. Diplomada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid cuenta con más de 25 años de experiencia en el control de gestión y Dirección Financiera. Experta en mejoras en eficiencia y en transformación digital participa en Acciona Service en el diseño de modelo de gestión de la compañía así como el diseño de flujos para migración a Sap e implantación de dicho ERP. Con una gran capacidad analítica orientada a negocio y altos conocimientos contables, antes de incorporarse a Domo Gestora fue Directora Financiera de ClaroSol Solutions, donde implementó mejoras de procesos para la reducción de costes.
- Raúl Molina. Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Cuenta con más de 25 años de experiencia como responsable del área administrativa y financiera adquiriendo una visión global y amplios conocimientos financieros, administrativos y contables en diversos sectores como el inmobiliario, transportes, BPO, EPC. Antes de incorporarse a Domo Gestora como Director de administración, ha trabajado en grupos de empresas como Grupo Pradena, Alexia, GLS, Docout, Ekinsa ocupando diversos puestos de dirección dentro del área financiera y administrativa.

#### 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.