Domo Activos SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Domo Activos SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

R. M. Madrid, hoja 87 250-1, folio 75, tomo 9 267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 21 de las cuentas anuales, que hace referencia a una oferta no vinculante para la compra del edificio de la calle Arte Figurativo, 6 al 16 del Ensanche de Vallecas recibida en febrero de 2020. Dicho edificio, que constituye el 90% de las existencias que la Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2019, ha sido finalmente vendido por la Sociedad con fecha 17 de abril de 2020. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores 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.

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 los administradores 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.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)
53387237M FERNANDO PINDADO

Signer:
CN=53387237M FERNANDO PINDADO
C=ES
2.5.4.42=FERNANDO
2.5.4.4=PINDADO RUBIO

Public key:

Fernando Pindado Rubio (23102)

24 de abril de 2020

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/11164 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

DOMO ACTIVOS SOCIMI S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al 31 de diciembre de 2019

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		**2.250.000**	**9.408.994**
Inversiones inmobiliarias	**7**	**-**	**9.408.994**
Terrenos		-	5.420.446
Construcciones en curso		-	3.988.548
Inmovilizado material	**6**	**2.250.000**	**-**
Inmovilizado en curso y anticipos		2.250.000	-
ACTIVO CORRIENTE		**32.577.981**	**4.834.721**
Existencias	**8**	**16.724.617**	**-**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**13**	**189.601**	**68.779**
Otros créditos con las Administraciones Públicas		189.601	68.779
Inversiones financieras a corto plazo		**107.029**	**79.589**
Otros activos financieros		107.029	79.589
Periodificaciones a corto plazo	**12**	**6.825**	**5.786**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**14**	**15.549.909**	**4.680.567**
Tesorería		15.549.909	4.680.567
TOTAL ACTIVO		**34.827.981**	**14.243.715**

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
PATRIMONIO NETO		**25.885.850**	**11.050.051**
Fondos propios		**25.885.850**	**11.050.051**
Capital	9	27.733.142	12.060.000
Prima de emisión	9	934.407	150.750
Reservas	9	(1.262.727)	(559.062)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9	(320.205)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(652.228)	(486.332)
Otras aportaciones de socios	9	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	(597.130)	(165.896)
PASIVO NO CORRIENTE		**8.182.288**	**1.923.212**
Deudas a largo plazo		**8.182.288**	**1.923.212**
Deudas con entidades de crédito	10	8.182.288	1.923.212
PASIVO CORRIENTE		**759.843**	**1.270.452**
Deudas a corto plazo		**557.144**	**1.134.273**
Deudas con entidades de crédito		112.500	-
Proveedores de inmovilizado	10	444.644	1.134.273
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**11**	**202.699**	**136.179**
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	11 y 18	19	102.281
Acreedores varios	11	148.156	26.323
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11 y 13	54.524	7.575
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**34.827.981**	**14.243.715**

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresada en euros)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Otros gastos de explotación		**(583.150)**	**(165.887)**
Servicios exteriores	16.3	(583.150)	**(165.887)**
Otros Resultados		**(13.357)**	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(596.507)**	**(165.887)**
Gastos financieros		(623)	(9)
RESULTADO FINANCIERO		**(623)**	**(9)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(597.130)**	**(165.896)**
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(597.130)**	**(165.896)**

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(597.130)	(165.896)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**(597.130)**	**(165.896)**

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado (Nota 9a)	Prima de emisión (Nota 9a)	Reservas (Nota 9c)	(Acciones y participaciones en patrimonio propias) (Nota 9d)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 3)	Otras aportaciones de socios (Nota 8e)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	**7.035.000**	**-**	**(321.744)**	**-**	**(85.684)**	**50.591**	**(400.648)**	**6.277.515**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(165.896)	(165.896)
Otras operaciones con socios o propietarios								
- Aumentos de capital	5.025.000	150.750	-	-	-	-	-	5.175.750
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(237.318)	-	(400.648)	-	400.648	(237.318)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	**12.060.000**	**150.750**	**(559.062)**	**-**	**(486.332)**	**50.591**	**(165.896)**	**11.050.051**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(597.130)	(597.130)
Otras operaciones con socios o propietarios								
- Aumentos de capital	15.673.142	783.657	-	-	-	-	-	16.456.799
- Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	(320.205)	-	-	-	(320.205)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(703.665)	-	(165.896)	-	165.896	(703.665)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	**27.733.142**	**934.407**	**(1.262.727)**	**(320.205)**	**(652.228)**	**50.591**	**(597.130)**	**25.885.850**

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

	Nota	Periodo finalizado a 31 de diciembre 2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	**(597.130)**	**(165.896)**
Ajustes del resultado		**623**	**9**
Gastos financieros		623	9
Otros ingresos y gastos		-	-
Cambios en el capital corriente		**(8.066.380)**	**625.849**
Existencias	8	**(7.315.623)**	**-**
Deudores y otras cuentas a cobrar		(121.861)	(35.101)
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	11	(623.109)	660.950
Otros pasivos corrientes		(5.787)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(623)**	**(9)**
Pagos de intereses		(623)	(9)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(8.663.510)**	**459.953**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**(2.277.440)**	**(3.112.804)**
Inmovilizado material	6	(2.250.000)	-
Inversiones inmobiliarias	7	-	(3.033.215)
Otros activos financieros.		(27.440)	(79.589)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(2.277.440)**	**(3.112.804)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**15.432.930**	**4.938.433**
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	16.456.799	5.175.750
Amortización de instrumentos de patrimonio	9	(703.664)	(237.317)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(320.205)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**6.377.362**	**2.032.990**
Cobros Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Deudas con entidades de crédito	10	6.337.362	2.032.990
Deudas con empresas del grupo		-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**21.810.292**	**6.971.423**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		**-**	**-**
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes		**10.869.342**	**4.318.572**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		4.680.567	361.995
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		15.549.909	4.680.567

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

El domicilio social al actual sito en Paseo de la Ermita del Santo, número 48, planta 3ª, área de oficinas B, (28011 Madrid), siendo la actividad y objeto social el siguiente:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. 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) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

d) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

e) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

f) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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

ii. Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurridos el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.

iii. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

Con fecha 19 de diciembre de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la renuncia al Régimen fiscal de Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, proponiendo adicionalmente la solicitud de cambio al segmento de empresas en expansión.

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).

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2019 un fondo de maniobra positivo de 31.818.138 euros (positivo a 31 de diciembre de 2018 por importe de 3.564.269 euros).

La Sociedad firmó en el ejercicio 2017 un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 9.000.000 de euros, con vencimiento en 2024, del que se han dispuesto 8.387.351 euros al cierre del ejercicio 2019 (2.037.990 euros en 2018) (ver Nota 10). Adicionalmente, presenta un patrimonio neto a 31 de diciembre de 2019 de 25.885.850 euros (11.050.051 euros a 31 de diciembre de 2018). Por ello, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

2.3 Principios contables no obligatorios

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activos se determina usando técnicas de valoración. El Consejo de Administración de la Sociedad lleva a cabo el análisis sobre la recuperabilidad del activo mencionado (Nota 4.3 y 4.5).

- La vida útil del útil de los activos no corrientes (Nota 4.1).

- El impuesto de sociedades (Nota 4.9).

- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y existencias, para dichas valoraciones la Sociedad contratará los servicios de expertos independientes especializados en el sector (Nota 4.2)

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio 2018.

2.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas, es la siguiente:

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

A su vez, el resultado del ejercicio 2018 fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 26 de junio de 2019 y su distribución fue la siguiente:

	Euros
BASE DE REPARTO	**31/12/2018**
Resultado del ejercicio	(165.896)
Total	**(165.896)**
DISTRIBUCIÓN	
Resultados de ejercicios anteriores	(165.896)
Total	**(165.896)**

4. CRITERIOS CONTABLES

El 17 de diciembre de 2016 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

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

Los cambios afectan principalmente a las siguientes partidas:

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

La Sociedad no se ha visto afectada por dichos cambios.

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

4.1 Inmovilizado material

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

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

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

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

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

4.2 Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

4.4 Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

4.5 Existencias

Este epígrafe del balance recoge los activos que la Sociedad:

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

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

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

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

El importe activado de gastos financieros capitalizados durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 144.592 euros (27.705 euros a 31 de diciembre de 2018), y se registra en la cuenta de resultados minorando el resultado financiero, correspondiente a gastos asociados a promociones en curso.

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

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

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

4.6 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

4.7 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

4.8 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

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

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

4.9 Impuesto sobre beneficios

I. Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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.

II. Régimen SOCIMI

Con fecha 30 de septiembre de 2015, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2015 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal, la opción adoptada por sus accionistas, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Como se indica en la Nota 1 de esta memoria, la Sociedad acordó en la Junta General de Accionistas celebrada el 19 de diciembre de 2019 la salida del Régimen SOCIMI, e integrarse en el segmento de empresas en expansión. Por tanto, la Sociedad tributará acorde al régimen fiscal general con efectos 1 de enero de 2019.

4.10 Ingresos y gastos

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

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

4.11 Transacciones entre partes vinculadas

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

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

a) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de tipo de interés

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

c) Riesgo de crédito

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

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

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 de euros del que únicamente ha dispuesto de 8.387.351 euros, así como una línea de confirming por importe máximo de 2.660.000 euros de la que se ha dispuesto 0 euros en 2019 (494.726 euros en 2018), como línea de pagos a la constructora (Nota 10). Adicionalmente, la Sociedad ha cerrado una nueva ampliación de capital por un importe de 16.456.799 euros, correspondiendo 15.673.142 euros de nominal y 783.657 euros a prima de emisión, por lo que el Consejo de Administración considera que dichas fuentes de financiación son suficientes, junto con la tesorería que se muestra en el balance, para soportar las necesidades de liquidez en base a las expectativas de evolución del negocio.

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 31-12-2018	-	-
Altas por anticipos de proveedores de inmovilizado	2.250.000	2.250.000
Saldo a 31-12-2019	**2.250.000**	**2.250.000**

Los anticipos reflejados al cierre del ejercicio 2019 corresponden a la formalización, por parte de la Sociedad, del contrato de compraventa, de fecha 26 de julio de 2019, del edificio de oficinas, actual sede del Metro de Madrid, situado en la calle Cavanilles, nº 58 de Madrid, así como los derechos sobre el proyecto de Ampliación del Edificio actual que incluye el espacio adicional de uso de oficina, comercial y aparcamiento.

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

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2019
Inversiones inmobiliarias								
Terrenos	5.420.446	-	-	5.420.446	1.591.780	-	(7.012.226)	-
Construcciones en curso	955.333	3.038.810	(5.594)	3.988.548	5.569.734	-	(9.558.282)	-
Valor Neto Contable	**6.375.779**	**3.038.810**	**(5.594)**	**9.408.994**	**7.161.514**	**-**	**(16.570.508)**	**-**

Con fecha 13 de marzo de 2017 la Sociedad adquirió, de la sociedad Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), una parcela situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. Ensanche de Vallecas, con una superficie de 2.475 metros cuadrados cuyo régimen de protección es el de vivienda Libre, siendo el inmueble susceptible de uso privado y edificación, el cual tiene la consideración urbanística de suelo urbano consolidado habiéndose finalizado e íntegramente ejecutadas las obras de urbanización del Sector, estando las obras de urbanización recepcionadas.

El precio de la compraventa ascendió a 5.413.966 euros (impuestos no incluidos), siendo el IVA repercutido de 1.136.933 euros, la totalidad del importe, 6.550.899 euros fue abonado en esa misma fecha. Adicionalmente la Sociedad registró 6.480 euros correspondientes a otros costes directamente imputables, como notarios y registros.

Con fecha 3 de agosto de 2017, se formalizó con Ferrovial Agroman, S.A., un contrato para la construcción de un edificio de 80 viviendas, con zonas comunes y plazas de garaje, trasteros y locales comerciales, por un importe total de 7.985.006 euros.

El importe correspondiente a las construcciones en curso comprende diversos servicios relacionados con el desarrollo de la mano de obra, como honorarios devengados por la búsqueda y selección del terreno., servicios técnicos de arquitectura y del constructor. Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha registrado altas de avances de obra por importe de 4.360.529 euros (3.038.809 euros en el ejercicio 2018)

Adicionalmente, con fecha 29 de mayo de 2019 la Sociedad adquirió, del Ministerio de Economía y Hacienda, el 55,18% de la parcela proindiviso R.1.b.3 en calle Cañada del tesoro, número 8 (Málaga) con una superficie total de 1.050 metros cuadrados, el cual tiene la consideración urbanística de suelo urbano, y cuyo destino inicial de la Sociedad es la promoción para la venta.

Los traspasos corresponden a las reclasificaciones realizadas por la Sociedad como consecuencia del cambio de objeto social detallado en la Nota 1 de esta memoria.

8. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2.019	**2018**
Terrenos y solares	7.012.226	-
Obras en curso de construcción	9.712.391	-
Total existencias	**16.724.617**	-

Con motivo de la modificación del objeto social de la Sociedad, aprobado el 19 de diciembre de 2019, las Inversiones Inmobiliarias hasta el momento se han reclasificado a Existencias al cierre del ejercicio.

Adicionalmente, entre el 19 de diciembre de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2019 hubo altas por construcciones en curso de 154.109 euros por los mismos conceptos mencionados anteriormente en la Nota 7.

La tipología de las existencias de inmuebles terminados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 corresponde, fundamentalmente, a solares y terrenos de uso residencial destinados a ser domicilio habitual junto con los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2019 y 2018, la Sociedad ha activado intereses financieros en existencias por importe de 144.592 euros y 27.705 de euros, respectivamente.

9. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

El día 11 de junio de 2015 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros, representado por 60 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas en un 25%, ascendiendo, por tanto, el capital no exigido a 45.000 euros. En día 17 de mayo de 2016, se procedió a desembolsar el capital pendiente, actualmente el capital se encuentra completamente desembolsado.

De acuerdo con el Título I Cap. III de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se inscribió en el Registro Mercantil como sociedad anónima.

Con fecha 25 de septiembre de 2015 la Sociedad modificó la denominación social por Inversores Agrupados Zona Norte, SOCIMI, S.A.

Con fecha 25 de enero de 2016 la Sociedad modifica la denominación social por Domo Activos, SOCIMI, S.A.

Con fecha 20 de junio de 2016, se acordó desdoblar las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad, en la proporción de 2.000 acciones nuevas por cada una de las antiguas. Este desdoblamiento se llevó a cabo mediante la reducción del valor nominal de las acciones, pasando de 1.000 euros por acción a 0,50 euros por acción. Por tanto, el capital social a 31 de diciembre de 2016 se componía de 120.000 acciones pertenecientes a una única clase con un valor nominal de 0,50 euros, sin sufrir variación fijándose en 60.000 euros.

Con fecha 7 de marzo de 2017, la Junta de Accionistas acordó modificar el valor nominal de las acciones de la Sociedad, pasando de un valor de 0,50 euros a un valor de 2 euros, agrupándose las acciones representativas del capital social en la proporción de una nueva acción por cada 4 antiguas acciones. A consecuencia de esta modificación el capital social queda fijado en 60.000 euros y está representado por 30.000 acciones ordinarias pertenecientes a una única clase, con un valor nominal de 2 euros. Siendo el accionista mayoritario la sociedad a esa fecha, DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U., propietaria del 98,3% del accionariado.

También con fecha 7 de marzo de 2017, la Junta de Accionistas acordó aumentar el capital social de la Sociedad, en la cuantía de 6.975.000 euros, quedando en consecuencia fijado en 7.035.000 euros, mediante la emisión de 3.487.500 nuevas acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 30.001 a la 3.517.500, todas ellas de 2 euros de valor nominal, sin prima de suscripción. Dichas acciones han quedado plenamente suscritas y desembolsadas, por un total de 55 nuevos accionistas y por el anterior accionista mayoritario, DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. Tras dicha ampliación ninguno de los accionistas posee más del 10% del capital social de la Sociedad.

Con fecha 19 de septiembre de 2017, el consejo de administración del MAB (Mercado Alternativo Bursátil) ha aprobado la incorporación de la Sociedad al segmento SOCIMI, comenzado su cotización en dicho mercado el 21 de septiembre de 2017.

Con fecha 1 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, aprobó autorizar y facultar al Consejo de Administración para aumentar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, durante el plazo máximo de cinco años, mediante aportaciones dinerarias y hasta un importe máximo igual a la mitad (50%) del capital social, es decir por un importe máximo de 3.517.500 euros, con la atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente.

En la misma Junta General Extraordinaria, se autorizó la posibilidad de realizar una ampliación de capital de la Sociedad, independiente de la anteriormente expuesta, hasta la cifra máxima de 15.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 7.500.000 de acciones con un valor nominal de dos euros (2,00 euros) cada una de ellas, con previsión de suscripción incompleta. Se delega en el Consejo de Administración, la facultad de determinar la cifra efectiva de capital social ampliado que ha de coincidir con la suscrita, la facultad de formalizar la ampliación de capital en una o varias veces dentro del plazo de un año; la facultad de fijar la prima de emisión con que se emiten las acciones así como cualquier otra condición de la ampliación que no haya sido acordada por la Junta y cuya concreción haya sido delegada en el Consejo de Administración, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como dar una nueva redacción al artículo 5 de los estatutos sociales de la Sociedad.

Con fecha 9 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó ejecutar la ampliación de capital acordada por la Junta mediante la emisión de 2.512.500 nuevas participaciones de 2 euros de valor nominal cada una con una prima de emisión de 150.750 euros.

El 27 de diciembre de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad adoptó el acuerdo de ampliar de nuevo el capital hasta la cifra máxima de 20.000.000 euros mediante la emisión de 10.000.000 de nuevas acciones de 2,00 euros de valor nominal, que llevarían aparejada una prima de emisión de 0,10 euros cada una y con derecho de suscripción preferente. La Junta acordó delegar en el Consejo de Administración en los términos del artículo 297. 1. a) de la LSC, la ejecución de la ampliación.

El 11 de marzo de 2019 el Consejo de Administración haciendo uso de la delegación otorgada por la Junta de Accionistas, acuerda ejecutar la ampliación de capital, en un importe máximo de 18.870.000 euros de valor nominal (importe efectivo de 19.813.500 euros) estableciendo los términos y condiciones de la misma. En esta misma reunión de Consejo de Administración se aprueba la redacción del preceptivo documento informativo de la operación (Documento de Ampliación Reducido) que fue publicado en la web del Mercado Alternativo Bursátil el 12 de marzo de 2019.

El 18 de marzo de 2019 se anunciaba en el BORME el aumento de capital y el procedimiento y calendario de la ampliación, dando comienzo, por plazo de un mes el Periodo de Suscripción Preferente.

El día 3 de mayo de 2019 se comunicó mediante Hecho Relevante el resultado de la ampliación de capital, en la que se suscribieron 7.836.571 acciones nuevas, por un importe efectivo de 16.4556.799,10 euros, correspondiendo 15.673.142 euros de nominal y 783.657,10 a prima de emisión.

El 30 de mayo de 2019 se produjo la inscripción de la escritura de ampliación de capital en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción 16ª del tomo 33.536, folio 225, hoja M-603048 de la Sociedad.

Por último, el 10 de junio de 2019 el Consejo de Administración de BME publica el aviso de la incorporación, con efectos 12 de junio de 2019, a negociación en el segmento SOCIMI de las 7.836.571 acciones nuevas emitidas por Domo Activos Socimi, S.A.

El objetivo de estas ampliaciones de capital es financiar a la sociedad para el desarrollo de la promoción que se está realizando en la calle Arte Figurativo 6, de Madrid, así como acometer nuevas promociones.

a) Reserva legal

A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

b) Reserva voluntaria

A 31 de diciembre de 2019, la reserva voluntaria es negativa por un importe de 1.262.727 euros, como consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 703.663 euros, correspondientes a comisiones y otros gastos de colocación relacionados con la ampliación de capital finalizada el 3 de mayo de 2019.

c) Acciones y participaciones en patrimonio propias

Con fecha 1 de diciembre de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó autorizar a la Sociedad la adquisición derivativa de acciones propias (autocartera) para de esta manera cumplir con el requisito de dotar al proveedor de liquidez con acciones y efectivo para su operativa, provisión que venía proporcionando Domo Gestora de Viviendas S.L.U. con anterioridad.

El día 20 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración haciendo uso de la facultad otorgada por la Junta, aprobó la adquisición de las acciones que estaban a disposición del proveedor de liquidez en el momento de la ejecución, con el fin de proporcionar liquidez al proveedor. El precio se fijó en la cantidad de 2,10 euros.

Con el fin de respetar el principio paritario y dar oportunidad a los accionistas de vender acciones, Domo Activos Socimi, S.A. publicó el 25 de enero de 2019 un Hecho Relevante mediante el cual se indicaba la fecha, numero, precio y demás condiciones ofertadas para la adquisición de acciones para la autocartera.

El 5 de febrero de 2019 la Sociedad comunicó al Mercado Bursátil Alternativo que la operación de compra de autocartera se había realizado con éxito y que Domo Activos Socimi, S.A. sería quien, desde la fecha, dotaría al proveedor de liquidez de acciones y efectivo para su operativa.

El número de acciones que se puso a disposición del proveedor de liquidez fue de 142.180 acciones, representativas de 298.591 euros. A 31 de diciembre de 2019 el número de acciones a disposición es de 152.472 acciones representativas de 320.205 euros.

d) Otras aportaciones de socios

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

10. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

	31/12/2019	31/12/2018
Deudas a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	8.182.288	1.923.212
Total deudas a largo plazo	**8.182.288**	**1.923.212**

	31/12/2019	31/12/2018
Deudas a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	112.500	-
- Proveedores de inmovilizado	444.644	1.134.273
Total deudas a largo plazo	**557.144**	**1.134.273**

Deudas con entidades de crédito

La deuda por este concepto a 31 de diciembre de 2019 corresponde a la disposición de un préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 3 de agosto de 2017, con el Banco Sabadell por importe de 9.000.000 euros con vencimiento 29 de febrero de 2024 a un tipo de interés efectivo de un 2,5%.

Este mismo está condicionado al contrato de "Project Monitoring", que se caracteriza porque un tercero, ATC Arquitectos Técnicos de Control S.L.U., realiza periódicamente informes que analicen el cumplimiento de las condiciones de disposición, dando seguimiento y control de los aspectos más relevantes de la promoción.

También cuenta con una línea de confirming, para el pago a proveedores, con límite 2.660.000 euros.

Proveedores de inmovilizado

A 31 de diciembre de 2019, el importe de deuda corresponde a las certificaciones de obra de Ferrovial Agroman S.A. por la construcción de la urbanización en el Ensanche de Vallecas.

11. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 18)	19	102.281
- Acreedores varios	148.156	26.323
- Deudas con administraciones públicas (Nota 13)	54.524	7.575
Total débitos y partidas a pagar	**202.699**	**136.179**

Acreedores varios

A 31 de diciembre de 2019, este saldo corresponde principalmente, a los honorarios de servicios profesionales independientes.

12. PERIODIFICACIONES

A 31 de diciembre de 2019, se recogen periodificaciones correspondientes al seguro de responsabilidad civil.

13. DEUDAS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

	31/12/2019	31/12/2018
Activo		
Hacienda Pública Deudora	189.601	68.779
Pasivo		
Hacienda Pública Acreedora	(54.524)	(7.575)
Saldo neto con las Administraciones Públicas	**135.077**	**61.204**

14. EFECTIVOS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Tesorería	15.549.909	4.680.567
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**15.549.909**	**4.680.567**

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.

La Sociedad presenta un aumento de tesorería respecto al cierre del ejercicio anterior, producido por la ampliación de capital realizada. Este efectivo será destinado, en los próximos ejercicios, a la inversión en el activo en curso y en el aumento del porfolio de activos inmobiliarios afectos al objeto social.

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	31/12/2019	31/12/2018
Resultado antes de impuestos	**(597.130)**	**(165.896)**
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**(597.130)**	**(165.896)**
Impuestos sobre sociedades	-	-

De acuerdo a lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones aplicadas en los estados financieros a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 19 de diciembre de 2019 la sociedad aprueba por unanimidad renunciar, según lo previsto en el art. 13 d) de la Ley 11/2009 de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, a la aplicación del régimen fiscal, pasando a tributar por el régimen general (Nota 2).Los administradores no consideran que puedan surgir ningún pasivo fiscal contingente por este hecho, dado que la Sociedad ha generado bases imponibles negativas en todos los ejercicios de aplicación en el régimen SOCIMI.

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, los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución (2015) y cuyos plazos de liquidación han concluido.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo de los presentes estados financieros.

16. INGRESOS Y GASTOS

16.1 Ingresos

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2018.

16.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2018.

16.3 Otros gastos de explotación

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

	31/12/2019	31/12/2018
Reparaciones	32	-
Servicios de profesionales independientes	111.450	73.044
Primas de seguros	16.108	-
Servicios bancarios	548	456
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.295	338
Otros gastos	448.717	92.049
	583.150	**165.887**

17. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Los Administradores de la Sociedad en el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2019 han percibido una retribución bruta de 13.357 euros (15.300 euros en 2018) en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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

Con fecha 7 de marzo de 2017 se ha nombrado como miembro del Consejo de Administración, por un plazo de tres años a D. Juan José de Gracia Gonzalo.

Con fecha 7 de agosto de 2017 se ha nombrado como miembro del Consejo de Administración a MV Nuria, S.L., accionista de la sociedad, representada por D. Víctor de Miguel Bueno.

Con fecha 25 de octubre de 2018, se nombra como secretario no consejero del Consejo de Administración a D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez.

Con fecha 27 de diciembre de 2018, se nombra como miembro del Consejo de Administración a D. Juan José Álvarez García.

Con fecha 26 de junio de 2019, se produce el cese de D. Juan José Álvarez García, y se nombra a Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. como miembro del Consejo de Administración, representada por D. Juan José Álvarez García.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, presenta su dimisión D. Juan José de Gracia Gonzalo.

Con fecha 26 de octubre de 2019, el Consejo de Administración, nombra a Dª. Paz González García consejera para ocupar la vacante producida por la dimisión de D. Juan José de Gracia.

17.2 Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

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

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

Administrador	*Sociedad*	*Participación*		*Actividad*	*Cargo*
		Directa	*Indirecta*		
Juan Jose Álvarez García	*Mistral Patrimonio, S.L.*		*2,17%*	*Arrendamiento de inmuebles*	*Administrador único*
	Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	*1,32%*	*0,85%*	*Tenencia de participaciones en el capital de otras Socimi*	*Presidente del Consejo de Administración. Administrador Único de la soc. gestora de la Socimi*
	Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A.	*4,84%*	-	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	*Administrador Único de la soc. gestora de la Socimi*
	Mistral Investment Management, S.L.	*95%*	-	*Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión*	*Administrador único*
	Inbest Prime I inmuebles Socimi S.A.	-	*0,23%*	*Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales) de primer nivel ubicados en las principales ciudades españolas*	*Persona física representante de Mistral Investment Management en su cargo de Consejero*
Mª de la Paz Gonzalez García	*Rivas Excellent, S.L.*	*20%*	-	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	-
Enrique Guerra Perez	*Domo Activos Socimi, S.A.*	*0,02%*	-	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	*Consejero delegado, Vicepresidente*
	Domo Inversores Agrupados, S.L.	*8%*	-	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	-
	Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.	-	-	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	*Apoderado*
Feliciano Conde Anguita	*Domo Inversores Agrupados, S.L.*	*60%*	-	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	*Administrador único*
	Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (en representación de Hispania Properties, S.L.)	-	*100%*	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	*Administrador único*
	Hispania Properties, S.L. (en representación de Valerum, S.L.)	-	*100%*	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	*Administrador único*
	Valerum, S.L.	*100%*	-	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	*Administrador único*
	Hernazos Gestión, S.L.	*50,99%*	-	*Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria*	*Administrador único*

18. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.LU	19	102.383
	19	**102.383**

Transacciones	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Intereses financieros		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.LU	-	6.464
Recepción de servicios		
JUAN JOSÉ DE GRACIA		
Administrador	-	9.360
MV NURIA		
Administrador	-	900
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.LU		
- Comisión ampliación de capital (*)	-	51.758
- Búsqueda y selección de terrenos (**)	-	74.669
- Honorarios por servicios de gestión	318.684	34.806
- **Otros**	625	-
Total	**319.309**	**177.957**

(*) Importe capitalizado en el epígrafe "Reservas" del balance.

(**) Importe capitalizado en el epígrafe "Productos en curso" del balance.

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

Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas

Con fecha 27 de marzo de 2018 suscribió un contrato de préstamo por el que contrajo una deuda con Domo Gestora de Vivienda, S.L.U. por importe de 300.000 euros a un tipo de interés de un 2,86% y un vencimiento de seis meses. Con fecha 26 de septiembre de 2018 se renovó dicho préstamo y se amortizó el 27 de diciembre de 2018.

Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario a la fecha descrita, (Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.) acordó que la deuda por la Línea de Crédito establecida entre ambas sociedades a dicha fecha y que ascendía a 50.591 euros, fuera destinada como aportación de fondos, aumentando con ello los fondos propios de la Sociedad (Nota 9.d).

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

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

Las principales condiciones retributivas del citado contrato son:

- Servicios generales: comprenden entre otros los servicios administrativos y jurídicos, estudios económicos y financieros, contables y fiscales y de comercialización y marketing. La retribución de estos servicios se considera incluida en los honorarios que retribuyen los servicios que se enumeran a continuación. No obstante, los servicios generales que se devenguen antes de la incorporación de Domo SOCIMI en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) serán exigibles por Domo Gestora siempre y cuando tenga lugar la citada incorporación.

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

- Las partes acuerdan que el devengo y pago del 50% restante de los honorarios de gestión correspondientes a la Fase I, se produzca el día 15 de enero de 2019, siempre y cuando en dicha fecha se haya ejecutado, al menos, un 20% de la obra del Edificio que la SOCIMI está promoviendo en la Parcela Resultante, en el Ensanche de Vallecas (Madrid).

- Los servicios relacionados con la gestión, explotación y rotación de las promociones serán retribuidos por un importe equivalente al 0,25% trimestral del valor neto de los activos de conformidad con la Asociación Pública Europea de Real Estate (EPRA NAV) de cada promoción y se liquidarán el quinto día hábil del mes siguiente a cada trimestre.

- Independientemente de los honorarios fijados en los apartados anteriores, se generarán honorarios a favor de Domo Gestora en los siguientes supuestos:

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

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

  a) A la venta de dicha Promoción a un tercero, donde el valor de la Promoción será el de venta; o,

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

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

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

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

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

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.

20. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios por auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 15.225 euros (15.000 en 2018), adicionalmente durante el ejercicio 2019 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ha facturado 8.500 euros por otros conceptos (8.000 euros en 2018).

21. HECHOS POSTERIORES

En febrero de 2020 se recibe una oferta no vinculante para la compra del edificio de la calle Arte Figurativo, 6 al 16 del Ensanche de Vallecas, tal y como se informó mediante Hecho Relevante publicado el día 10 de febrero.

Con fecha 11 de febrero de 2020, se ha procedido a otorgar escritura pública de compraventa sobre la otra parte proindiviso de la parcela R.1.b.3 sita en calle Cañada del Tesoro número 8 de Málaga. La superficie total del solar es de 1.055 m2. El precio de adquisición total pagado por dicho solar ha sido de 3.636.000 euros y ha sido satisfecho con recursos propios.

El día 13 de febrero de 2020, el Consejo de Administración en ejecución del acuerdo de la Junta General del 19 de diciembre de 2019, acordó realizar una oferta para la adquisición de acciones propias para reducir capital que alcanzaba a un total máximo de 2.773.314 acciones, a un precio de 2,20 euros por acción. El día 24 de febrero se publicó en el BORME el anuncio de la Oferta y, el día 26 de marzo la Sociedad publica, mediante Hecho Relevante, el resultado de la oferta que afecta a un total de 2.441.557 acciones.

Adicionalmente, desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

La medida en la que el Coronavirus impactará en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluida las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

22. OTRA INFORMACIÓN

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

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

	2019	2018
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	30	51
Ratio de operaciones pagadas	30	63
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	19
(Euros)		
Total pagos realizados	12.479.216	2.928.407
Total pagos pendientes	128.377	1.108.573

22.2 AVALES

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, existen una serie de avales de determinadas entidades financieras, a favor de la Sociedad y ante el Ayuntamiento, por importe a 147.980 euros, para responder por eventuales responsabilidades derivadas de una incorrecta gestión de construcción (145.537 euros a 31 de diciembre de 2018).

22.3 OTRA INFORMACIÓN

El objetivo de la ampliación de capital es financiar el coste de la promoción que se está desarrollando en Vallecas, así como acometer nuevas promociones.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

ANEXO

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Descripción	*31/126/2019*	*31/12/2018*
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica.	No aplica.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley		
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica.	No aplica.
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica.	No aplica.
• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica.	No aplica.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley		
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	No aplica.	No aplica.
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)	No aplica.	No aplica.
• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica.	No aplica.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,		
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	No aplica.	No aplica.
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	No aplica.	No aplica.
• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica.	No aplica.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica.	No aplica.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica.	No aplica.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica.	No aplica.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	C/ Arte Figurativo, 6. Ensanche de Vallecas, Madrid	Parcela situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. Ensanche de Vallecas.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica.	No aplica.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

Las cuentas anuales de Domo Activos SOCIMI, S.A. del ejercicio 2019 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. El informe de gestión resume los acontecimientos de mayor relevancia del ejercicio.

Actividad

Durante el ejercicio 2019 Domo Activos SOCIMI, S.A. se ha centrado en el avance de la obra de 80 viviendas libres del proyecto PAU VALLECAS ubicado en la calle Arte Figurativo, 6 de Madrid, cuyas obras han finalizado y se han iniciado los trámites para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación, así como la identificación de otras posibles oportunidades de inversión, que se ha concretado en la adquisición de 2 activos:

1. En fecha 26 de julio de 2019 la Sociedad formalizó un contrato de compraventa, sujeto a ciertos condicionantes, del edificio de oficinas actual sede del Metro de Madrid, situado en la calle Cavanilles, nº 58 de Madrid, así como los derechos sobre el proyecto de Ampliación del Edificio actual que incluye el espacio adicional de uso de oficina, comercial y parking. El precio total de la compraventa se fijó en 14,1 millones de euros. A la firma del contrato de compraventa se realizó un pago de un millón de euros con tesorería de la sociedad y el resto de pagos a realizar, según el calendario previsto, en el contrato en los siguientes 31 meses

2. El 29 de agosto de 2019 se firma escritura de compraventa de una parte indivisa representativa del 44,82% de la parcela situada en la Calle Cañada del Tesoro nº 8 (Málaga) con Patrimonio del Estado.

Las compras para generar la autocartera cuya autorización fue otorgada por la Junta General Ordinaria de 29 de junio de 2018, en la que se aprueba la autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por parte de la Sociedad o sociedades de su grupo para el cumplimiento de los requerimientos exigidos por la ley a las sociedades cotizadas en el MAB. se realizaron desde el día 28 de enero de 2019, con la intención de que con efectos desde el 29 de enero de 2019 la Sociedad sustituya al accionista Domo Gestora de Viviendas SLU en la dotación al proveedor de liquidez de acciones.

El 12 de marzo de 2019 se publica el Documento de Ampliación Reducido (DAR) en el MAB y el 18 de marzo se publica el anuncio de la ampliación de Capital en el BORME y la incorporación al segmento Socimi de 6.030.000 derechos de suscripción de acciones, ampliación aprobada por la Junta General Extraordinaria de accionistas de 27 de diciembre de 2018.

El 3 de mayo de 2019 se publica el resultado final de la ampliación de capital, y una vez cerrados todos los periodos, se suscribieron 7.836.571 acciones nuevas, por un importe efectivo de 16.456.799,10 euros, correspondiendo 15.673.142 euros de nominal y 783.657,10 euros a prima de emisión. El importe final suscrito resultó ser el 83% del importe máximo de la ampliación.

El 26 de septiembre de 2019 el Consejo de Administración acuerda proponer a la Junta General de Accionistas la renuncia al régimen socimi debido, entre otras razones a la modificación de la LAU que modifica el plazo mínimo para los contratos de arrendamiento de vivienda de 3 a 7 años para las personas jurídicas, lo que afecta de manera sustancial al modelo de negocio de la compañía comunicado a los accionistas e inversores modificando sustancialmente las expectativas sobre la rentabilidad y reparto de dividendos de la sociedad aunque el propósito es seguir cotizando en el MAB en el segmento de empresas en expansión.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en euros)

El 21 de noviembre de 2019 la sociedad presenta oferta a la subasta publicada por el Ayuntamiento de Málaga para la enajenación de la cuota proindivisa del 55,18% de la parcela situada en la calle Cañada del Tesoro, 8 de Málaga. El 3 de diciembre la mesa de contratación propone a Domo Activos Socimi, S.A. para la adjudicación de la parcela, al cumplir todos los requisitos y ser la única oferta presentada a la subasta.

El 19 de diciembre de 2019, la Junta General de Accionistas acuerda, entre otros:

1. Renunciar al régimen fiscal especial Socimi y tributar por el régimen general.
2. Solicitar la incorporación de las acciones al segmento de empresas en expansión del MAB
3. Modificar los estatutos sociales adaptándolos al nuevo modelo de negocio de la compañía
4. Autorizar al Consejo para la venta de la promoción de Vallecas sita en la calle Arte Figurativo del ámbito "Ensanche de Vallecas" de Madrid Capital.
5. Aprobar una remuneración del 2,5% del importe de venta de la promoción de Vallecas a favor de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., dejando para la siguiente Junta General la aprobación de las condiciones del nuevo contrato de gestión.
6. Aprobar una oferta de compra de acciones a los accionistas y una consiguiente reducción de capital hasta el importe máximo de 5.546.628 € mediante amortización de acciones propias.
7. Ratificar el nombramiento de Mª Paz González García como consejera.

Resultados

La Sociedad no ha reconocido ingreso alguno durante el ejercicio, según su modelo de negocio comenzará a generar ingresos en el ejercicio 2020, una vez obtenida la Licencia de Primera Ocupación del proyecto de Vallecas, motivo por el cual sólo se han generado gastos vinculados a la inversión, así como gastos de funcionamiento de Socimi.

Principales riesgos asociados a las actividades de la Sociedad

Riesgo de tipo de cambio: La Sociedad no opera con moneda extranjera por lo que este riesgo queda mitigado.

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

Riesgo fiscal: La sociedad se acogió al régimen fiscal especial de SOCIMI que implica el cumplimiento de ciertos requisitos. Este regimen disfruta de ventajas fiscales consistente en la aplicacion de un tipo de gravamen del 0% de las rentas y de las plusvalias en la enajenacion de activos generadas bajo los periodos a los que le son de aplicación el citado regimen. La sociedad tiene abiertos a inspeccion todos los ejercicios desde su constitución por el Impuesto sobre sociedades y desde el 2016 en Impuesto sobre Valor Añadido.
El incumplimiento de dichos requisitos podria implicar la perdida del regimen especial y la obligacion, en su caso, de regularizar la situacion fiscal mediante la liquidacion de los impuestos e intereses de demora correspondientes. En este sentido, la decisión de renunciar al régimen fiscal especial socimi afectará directamente, al tener que tributar en el Impuesto de sociedades y desaparecer el resto de beneficios fiscales inherentes al régimen socimi.

Riesgo regulatorio. La sociedad tiene sus acciones incorporadas a negociacion en el Mercado Alternativo Bursatil y debe, por ello, cumplir ciertos requisitos de transparencia y de verificacion contable de sus informacion financiera. El incumplimiento de estos requisitos, puede determinar la suspension o exclusión de la negociacionde sus acciones y la pérdida de liquidez para sus accionistas.

Riesgo de mercado. La rentabilidad esperada de la Sociedad está condicionada a la evolución de los precios de la vivienda así como la de los precios del mercado del alquiler. Es importante para la Sociedad el cumplimiento esperado de los plazos de construcción así como la obtención de licencias dentro de los plazos establecidos para ello.

Riesgo de crédito: La sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que la Sociedad a la fecha de cierre no mantiene cuentas a cobrar con terceros diferentes a la administración pública por lo que este riesgo queda mitigado.

Riesgo de liquidez: La Sociedad mantiene un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 de euros del que ha dispuesto a 31 de diciembre de 2019 de 8.387.350,87 euros, así como una línea de confirming por importe de 2.660.000 euros, para la realización de pagos a la constructora, por lo que el Consejo de Administración considera que dichas fuentes de financiación son suficientes junto con la tesorería que se muestra en el balance, para poder atender todos los compromisos de pago previstos.

Adicionalmente la Sociedad ha completado la ampliación de capital a la que se ha hecho referencia anteriormente, lo cual proporciona recursos suficientes no solo para cubrir las necesidades de tesoreria para atender las obligaciones de pago en los próximos meses, sino para acometer nuevas inversiones en activos susceptibles de proporcionar rentabilidad a los accionistas.

Estructura organizativa y Evolución de la plantilla

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no cuenta con empleado alguno.

La gestión de la entidad esta encomendada a DOMO GESTORA DE VIVIENDAS S.L.U. mediante un acuerdo formalizado en fecha 26 de mayo de 2016, el cual fue modificado el 20 de abril de 2017 y aprobado por la Junta General Ordinaria el 29 de junio de 2018. Debido al cambio de modelo, se propondrá a la Junta de Accionistas una modificación del contrato de gestión acorde al nuevo modelo de negocio de la compañía

El 3 de septiembre de 2019 presenta su renuncia al cargo de consejero, D. Juan José de Gracia Gonzalo y el 26 de septiembre de 2019 el Consejo de Administración nombra consejera a Dña. Mª de la Paz González García. En la actualidad el consejo de administración está formado por los siguientes consejeros:

Presidente: DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U. representado por Feliciano Conde Anguita

Vicepresidente y Consejero Delegado: Enrique Guerra Pérez

Vocal: Dña. Mª de la Paz González García

Vocal: MV Nuria, S.L. representado por Víctor de Miguel Bueno

Vocal: Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. representado por D. Juan José Álvarez García

Secretario No Consejero: Octavio Fernandez de la Reguera Méndez

Acontecimientos posteriores

El 29 de enero de 2020 el Consejo de Administración decide designar como Banco Agente para eventuales repartos de dividendos y el proceso de recompra de acciones y reducción de capital aprobado en la Junta General Extraordinaria de 19 de diciembre de 2019. En dicha reunión de Consejo de Administración igualmente aprobó la contratación de la llevanza del Libro de Registro de Accionistas al Banco Sabadell.

En febrero de 2020 se recibe una oferta no vinculante para la compra del edificio de la calle Arte Figurativo, 6 al 16 del Ensanche de Vallecas.

El 11 de febrero de 2020 se escritura la compraventa con el Ayuntamiento de Málaga por la parte indivisa representativa del 55,18% de la parcela ubicada en la calle Cañada del tesoro, 8 de Málaga.

El 13 de febrero de 2020 el Consejo de Administración acuerda sustituir como proveedor de liquidez a BNP por Solventis.

El 24 de febrero de 2020 se firma el contrato de Banco Agente con el Banco Sabadell para la oferta de compra de acciones.

El 24 de febrero de 2020 se publica en el BORME el anuncio de la oferta de adquisición de acciones propias de Domo Activos, dirigida a los accionistas, por un importe máximo de 2.773.314 acciones a un precio de 2,20 € por acción, con objeto de reducir el capital de la compañía mediante la amortización de las acciones que finalmente se adquieran.

El 10 de febrero de 2020 se constituye ante notario Mistral Iberia Domo Socimi, S.A. participada al 50% por Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. y Domo Activos, S.A. para la adquisición de 74 viviendas, trasteros, garajes y zonas comunes en la calle Espartero, 4 de Valencia.

Investigación y Desarrollo

No se han llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo.

Período medio de pago

Durante el ejercicio 2019, el periodo medio de pago a proveedores en la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A. ha sido de 30 días.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMIANDO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A., con fecha 7 de abril de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 7 de Abril de 2020

Fdo: Mª 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. Enrique Guerra Pérez

Fdo: Domo Gestora de Viviendas S.L.U.
(representada por D. Feliciano Conde Anguita)

Las cuentas anuales recogidas en el presente documento han sido formuladas en reunión del consejo de administración celebrada el día 7 de abril de 2020 por video conferencia, solicitando todos los consejeros que las firme en su nombre.

FERNANDEZ DE LA REGUERA MENDEZ LUIS OCTAVIO - 50808327Q

Firmado digitalmente por FERNANDEZ DE LA REGUERA MENDEZ LUIS OCTAVIO - 50808327Q
Fecha: 2020.04.24 12:34:23 +02'00'

Octavio Fernández de la Reguera Méndez
Secretario del Consejo de Administración