

Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI), sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, de la totalidad de las acciones de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.



Septiembre 2017

Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el “Mercado” o el “MAB”), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, de la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. El Documento Informativo de Incorporación ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo 1 de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, modificada por las Circulares del MAB 20/2016, de 5 de diciembre, y 1/2017, de 11 de abril, (en adelante, “**Circular MAB 14/2016**”), por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular MAB 14/2016, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegramente y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo de Incorporación.

Armabex Asesores Registrados, S.L con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación exigido por la Circular MAB 14/2016, por la que se aprueban los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Tercero. Ha revisado la información que la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

Índice

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN.....	7
1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO	14
1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	14
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad	14
1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	15
1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	16
1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	19
1.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.....	20
1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)	27
1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	49
1.6.3. Información Fiscal	49
1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	58
1.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.	62
1.7 Estrategia y ventajas competitivas del emisor.....	69
1.8 Dependencia respecto a patentes, licencias o similares	74
1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	75
1.10 Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19), y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.	75

1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.....	76
1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor..	76
1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	77
1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros	77
1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.	85
1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones	85
1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	85
1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor	86
1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	86
1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos	89
1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	90
1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica	91
1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.	91
1.18 Información relativa a operaciones vinculadas	92
Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.	92
a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos.....	93
b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.....	95
c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo	95
1.19 Información financiera.....	95
1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor)	95
1.19.2 En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello	102

1.19.3 Descripción de la política de dividendos.....	102
1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor	106
1.20 Declaración sobre el capital circulante	106
1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía	106
1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta	106
1.23 Factores de riesgo.....	107
1.23.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad	108
1.23.2 Riesgos vinculados a la delegación de facultades de gestión en un Gestor, y riesgos vinculados al Gestor.....	117
1.23.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario.....	121
1.23.4 Riesgos fiscales	122
1.23.5 Riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI	123
2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	125
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.	125
2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado.	125
2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional	126
2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	128
2.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	129
2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	129
2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos para-sociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad	130
2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General	134
2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	139
3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	141
4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	142
4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	142

4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor	142
4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	143
ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	144
ANEXO II Informe de valoración del emisor e informe de valoración del activo	144
ANEXO III Cuentas anuales abreviadas correspondientes a 31 de diciembre de 2015, y a 31 de diciembre de 2016 junto con los correspondientes informes de auditoría, y revisión limitada de estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2017	144
ANEXO IV Informe sobre estructura organizativa y sistema de control de la información financiera del emisor	144

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, (en adelante, indistintamente, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., (en adelante “**DOMO**”, “**DOMO SOCIMI**”, “**DOMO ACTIVOS**”, “la **Sociedad**”, ó “el **Emisor**”) ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante “**CBRE**”) una valoración independiente de las acciones de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. Cumpliendo con dicho encargo, CBRE ha emitido un informe de valoración del negocio de DOMO ACTIVOS, a 31 de marzo de 2017, una copia del cual se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el “**Documento Informativo**”, el “**Documento**”, o “**DIIM**”). El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe de CBRE.

Valoración de la Sociedad

La información expuesta a continuación es una copia literal, pero parcial, del informe final de CBRE. En caso de duda o error deberá prevalecer las que figuran en el **Anexo II**, en donde se encuentra el informe final y total de CBRE.

Para la valoración de la Sociedad, CBRE se ha basado en la siguiente documentación:

- Estados financieros intermedios sometidos a revisión limitada a 31 de marzo de 2017, y Cuentas Anuales e Informe de Auditoría favorable emitido por PwC a fecha 31 de diciembre de 2016.
- Inventario detallado del valor contable a 31 de marzo de 2017 de los activos inmobiliarios, y valoración de mercado de los mismos a 31 de marzo de 2017 realizada por CBRE.

La metodología seguida por CBRE para la valoración de la Sociedad es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la valoración de la Sociedad por la mencionada metodología del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, a 31 marzo de 2017, es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE a 31 de marzo de 2017).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable (VNC) de los mismos, según el siguiente detalle:

Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMI
DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. Septiembre 2017

31/03/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor Mercado	Plusvalía / Minusvalía
Terrenos	5.420	6.400	980
Construcciones	289	289	-
Total	5.709	6.689	980

Para las “Construcciones” (referido a construcciones en curso) se ha considerado que su valor de mercado es coincidente con su valor neto contable, no siendo necesaria la aplicación de ningún ajuste para este epígrafe.

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo del +/- 0,75%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/03/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	5.420	6.200	780
Rango Central	5.420	6.400	980
Rango Alto	5.420	6.600	1.180

- Se procede a realizar un análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de marzo de 2017 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras el estudio realizado, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance, dado que según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y, por tanto, no existen ajustes que pudieran afectar al valor de la Sociedad.
- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 126.400 euros al año. Para el cálculo del ajuste se ha tenido en cuenta la política de rotación de activos de la Sociedad, y se ha calculado el valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes normalizados proyectados a futuro. La tasa de descuento nominal del 8,75%, que se corresponde con la media de la rentabilidad exigida en fase de promoción (tasa de valoración del suelo) y la exigida a las viviendas en fase de explotación. Además se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Medio
Ajustes por gastos de estructura	576	584	593

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, se ha asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI.

- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros y del Balance de Situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de marzo de 2017** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS (Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	6.656.590	6.656.590	6.656.590
V. razonable del terreno	6.200.000	6.400.000	6.600.000
V. contable del terreno	-5.420.446	-5.420.446	-5.420.446
+ Plusvalía en Inversiones Inmobiliarias	779.554	979.554	1.179.554
Patrimonio Neto Ajustado	7.436.144	7.636.144	7.836.144
- Ajustes por gastos de estructura	-593.000	-584.000	-576.000
Valor de los Fondos Propios / Equity	6.843.144	7.052.144	7.260.144

Con esta metodología, se ha obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Con ello, en el cuadro siguiente se puede ver el correspondiente precio por acción:

	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Valoración Societaria	6.843.144 €	7.052.144 €	7.260.144 €
Precio/Acción	1,95 €	2,00 €	2,06 €

Con fecha 30 de junio de 2017 el Consejo de Administración ha fijado un valor de referencia de 2,00 € (DOS EUROS) para cada una de las acciones de la Sociedad, lo que supone un valor de la Sociedad que asciende a 7.035.000 € (SIETE MILLONES TREINTA Y CINCO MIL EUROS). Esta valoración de la Sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por CBRE.

A lo largo del presente Documento Informativo se expondrá con detalle el perfil de negocio de DOMO ACTIVOS SOCIMI, como sociedad cuyo foco principal es la adquisición de solares finalistas para la promoción de inmuebles con destino al alquiler. El inversor debe tener en cuenta a la hora de analizar, tomar decisiones y, finalmente en su caso, invertir y tomar una participación en el capital social de DOMO SOCIMI, que su modelo de negocio, de generación de valor, dista mucho de aquellas SOCIMI que están más centradas en la adquisición de inmuebles ya construidos y

prestos para su explotación en arrendamiento. Por lo tanto, el inversor no debería tomar estas decisiones asimilando, ni de forma directa ni indirecta, una comparación con éstas.

Por tanto, antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, parte de los cuales se derivan directamente del singular perfil de negocio de DOMO ACTIVOS. Los principales riesgos son:

La Sociedad es un negocio de nueva creación, por lo que no dispone de cifras históricas de negocio

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 11 de junio de 2015. Con independencia de las operaciones y gestiones necesarias para la puesta en marcha de la SOCIMI, a fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad ha realizado una única operación de inversión en marzo de 2017, descrita en el punto 1.6.1. Aunque la Sociedad presenta cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2015 y de 2016, y revisión limitada de cuentas a 31 de marzo de 2017 (ver punto 1.19 de este Documento Informativo), en estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación.

Concentración de la inversión en un único activo

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene un único activo en cartera, un solar finalista todavía no construido, por lo que sus resultados son totalmente dependientes del buen desarrollo y fin de dicho único activo, hasta tanto no acometa inversiones adicionales.

Por tanto, cualquier desviación o incumplimiento del plan de negocio asociado a esta única inversión, en plazos de ejecución y/o costes, puede tener un efecto adverso en los resultados y en la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo derivado de la falta de ingresos y pago de dividendo

Ausencia de Dividendo en los primeros tres años:

El modelo de negocio de la Sociedad, de promoción inmobiliaria, comprende la compraventa de solares finalistas, y la construcción de inmuebles destinados a activos en alquiler, o la adquisición de inmuebles a demoler o rehabilitar para el mismo fin, tal como se describe en el punto 1.6 de este Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad solo dispone de un solar finalista no construido, lo que supone que, previsiblemente, al menos hasta septiembre de 2019 (fecha en la que se prevé que se haya finalizado la construcción del inmueble y se haya puesto en alquiler), no se generen ingresos que den lugar a beneficios que repartir en forma de dividendos, al igual que lo hacen la mayoría de las SOCIMI que actualmente están cotizando en los mercados de valores

españoles. Esta singularidad debe ser tenida muy en cuenta por aquellos inversores que entre sus objetivos sea el conseguir un dividendo anual susceptible de ser repartido con cargo al ejercicio desde el que son accionistas.

Ausencia de ingresos por alquiler los dos primeros años:

Se debe tener en cuenta que la Sociedad, al menos previsiblemente durante el período que duren las obras de construcción y desarrollo de los inmuebles, tampoco va a tener ingresos, ya que no va a tener disponibles los inmuebles para alquilar, al menos hasta, previsiblemente, septiembre de 2019. Por lo tanto, y hasta la mencionada fecha, el crecimiento y el desarrollo de la Sociedad va a depender de sus recursos propios y de la financiación bancaria que en cada momento vaya a solicitar para llevar a buen fin las construcciones iniciadas.

Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios, relativo a retrasos en el desarrollo de los proyectos de construcción de los inmuebles que se destinarán al arrendamiento, en cualquiera de sus fases, respecto a lo planificado y presupuestado

La actividad de promoción inmobiliaria de la Sociedad depende, en el cumplimiento de sus plazos de ejecución, de factores exógenos derivados del cumplimiento o no, en tiempo y forma, de los trabajos contratados o subcontratados con profesionales y empresas terceras.

Bajo determinadas circunstancias, los profesionales y/o empresas subcontratados podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo y forma lo convenido, teniendo que hacer frente al pago de sanciones establecidas y en su caso pudiendo dar lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, y por lo tanto modificar las rentabilidades inicialmente previstas y aprobadas. Además de lo anterior, estos retrasos que se pudieran dar por distintos motivos, podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran posibles daños y perjuicios o penalizaciones por dichos retrasos.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

No obstante lo anterior, y como medidas de actuación, control y prevención de los posibles riesgos anteriormente descritos, los profesionales, y contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad, serán empresas de reconocida experiencia en cada una de las ramas de sus respectivas especialidades, y presentarán condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. La compañía en la que la Sociedad tiene delegada la gestión de las inversiones, tal como se describe en el punto 1.6 de este Documento Informativo, supervisará sus actividades.

Retrasos a la hora de conseguir las pertinentes autorizaciones y licencias

El modelo de negocio de la Sociedad es muy dependiente de la obtención de licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de su actividad. Cualquier retraso o imprevisto en su obtención, o que sean denegadas, o concedidas sólo bajo términos más gravosos de los

esperados, puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación, pudiendo afectar negativamente a la rentabilidad esperada.

Además de lo anterior, de producirse estos retrasos que afectarían a la fecha prevista de puesta en alquiler del inmueble, podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran indemnizaciones a la Sociedad por posibles daños y perjuicios, o se aplicaran penalizaciones por dichos retrasos, pudiendo igualmente afectar negativamente a la rentabilidad esperada.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

La actividad inmobiliaria de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio del Gestor

La cartera de activos de la Sociedad es gestionada externamente por DOMO Gestora por delegación y en nombre de la Sociedad, según los términos del Contrato de Gestión. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

Asimismo, la Sociedad también delega en el Gestor la definición de la estrategia de inversión, por lo que dependerá de la capacidad del Gestor para que dicha estrategia de inversión sea exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, dependerá de la capacidad del Gestor para (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas; y (ii) gestionar adecuadamente la venta del inmueble, prevista en la estrategia de inversión, independientemente de que tanto la inversión como la desinversión del activo hayan de pasar necesariamente por la aprobación previa del Consejo de Administración.

En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Los intereses del Gestor pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad

El Gestor, dentro de su actividad ordinaria, puede llegar a gestionar otras sociedades o vehículos de inversión inmobiliaria, cuya tipología de activos podría coincidir con la de los activos en los que se enfoca la estrategia de inversión de la Sociedad.

No obstante, se estima que las posibles situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los vehículos actualmente gestionados por el Gestor son limitadas en la medida en que (i) las políticas de inversión de los citados vehículos no siempre coincidirán con la política de inversión de la Sociedad (por ejemplo, la tipología de activos objeto de inversión, criterios de inversión, o las rentabilidades objetivo, no tienen por qué ser las mismas); (ii) los periodos de inversión y desinversión de la Sociedad y de los citados vehículos no coincidirán necesariamente en el

tiempo; (iii) el Contrato de Gestión contiene cláusulas que determinan la necesaria aprobación de la política de inversión, y de cada inversión concreta, por parte del Consejo de Administración de la Sociedad y, en su caso, por parte de la Junta General de Accionistas.

Riesgo de no cumplir con los plazos estipulados por la Ley de SOCIMI

La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, en adelante ley de SOCIMI, por la que se regulan las SOCIMI, establece una serie de requisitos en términos de plazos de preceptivo cumplimiento, cuya no observancia puede tener como consecuencia la pérdida de la condición de SOCIMI, en lo que se refiere al régimen fiscal especial.

En concreto en su artículo 3.1 se establece una limitación temporal en cuanto a la fecha de iniciación de las obras de promoción de los solares y terrenos que tenga la Sociedad en balance, que debe ser dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

No obstante lo anterior, el artículo 13 e) establece que en el caso de incumplimiento, la Sociedad puede reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

En caso de excederse ese ejercicio adicional para reponer la causa del incumplimiento, la Sociedad se podría ver afectada por una pérdida del régimen fiscal especial pasando a tributar el régimen general del impuesto sobre sociedades, adicionalmente a tener que hacer frente a las sanciones que la Agencia Tributaria le impusiese.

En relación con el tiempo que pueda transcurrir desde el inicio de la construcción y la finalización de la obra, la Ley de SOCIMI no impone limitación temporal alguna para este periodo. El riesgo en que incurre la Sociedad en caso de que el periodo temporal de construcción hasta el término de obra se dilate por encima de lo previsto en el plan de negocio aprobado, sería el consiguiente retraso en la puesta en explotación del inmueble, pudiendo afectar negativamente a los resultados de la Sociedad y a su situación financiera.

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

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad recurrirá a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias, así como a posibles ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación, o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Así mismo, un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad, así como una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

Todo lo anterior podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO

1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

Don Enrique Guerra Pérez, Secretario del Consejo de Administración, en nombre y representación de la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 30 de junio de 2017, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del Mercado Alternativo Bursátil prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, **"SOCIMI"**) establecida en la Circular MAB 14/2016, por la que se aprueban los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En adelante, el segmento creado en el Mercado específicamente para las SOCIMI será denominado el **"MAB SOCIMI"**, y el sub-segmento creado para las SOCIMI en Desarrollo, reguladas por la Circular 20/2016, será denominado **"sub-segmento SOCIMI en Desarrollo"**.

Don Enrique Guerra Pérez, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, **"PwC"**) fue nombrado auditor de la Sociedad en la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 30 de junio de 2016, para la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa por el plazo de 4 años, y, por tanto, para los ejercicios sociales que finalizan el 31 de diciembre de 2016, el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018, y el 31 de diciembre de 2019.

PwC es una sociedad domiciliada en el Pº de la Castellana 259 B (Torre PwC), 28046 Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) bajo el número S0242.

PwC auditó las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016, así como las cuentas anuales abreviadas del periodo comprendido entre el 11 de junio de 2015 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2015, preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010.

Igualmente PwC ha realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, una copia de la cual se adjunta, como **Anexo III** al presente Documento Informativo, junto a las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2016.

1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en 28011 Madrid, Pº de la Ermita del Santo, número 48, 3ª Planta, con N.I.F. número A87310108. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE, S.A. mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Miguel García Gil el día 11 de junio de 2015, con el número 800 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de junio de 2015, al tomo 33.500, folio 90, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 1.

Con fecha de 26 de enero de 2016 se modifica su denominación por la actual de “DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.” por medio de escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Miguel García Gil, con el número 183 de protocolo, que motivó la inscripción 3 de la hoja registral social con fecha 1 de febrero de 2016.

El objeto social de DOMO SOCIMI está indicado en el Artículo 2º de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

ARTÍCULO 2º.- OBJETO SOCIAL.

1. La Sociedad tiene por objeto social:

- 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 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 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 de SOCIMI.*

- d. 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.*
 - e. 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.*
- 2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
 - 3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

Los acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad se refieren a continuación, por orden de fecha:

- 1. **11 de junio de 2015:** Constitución de la sociedad INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE, S.A. Constituida, por tiempo indefinido, con un capital social de 60.000 euros (SESENTA MIL EUROS), de los cuales 59.000 € (CINCUENTA Y NUEVE MIL EUROS) fueron aportados por DOMO GESTORA DE VIVIENDAS S.L.U., y 1.000 € (MIL EUROS) fueron aportados por D. Enrique Guerra Pérez, mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Miguel García Gil el día 11 de junio de 2015, con el número 800 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de junio de 2015, al tomo 33.500, folio 90, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 1. El capital social estaba representado por 60 acciones de 1.000 euros de valor nominal cada una, desembolsado al 25%.
- 2. **23 de junio de 2015:** Contrato privado de Línea de Crédito otorgada por DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U., a INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE, S.A., por un importe máximo de 60.000 euros, a un tipo de interés de Euribor a un año más un diferencial del 2,5%. La vigencia de esta Línea de Crédito era hasta el 30 de abril de 2016. (Más información en puntos 1.18 y 1.19 de este Documento Informativo).
- 3. **28 de septiembre de 2015:** Junta General Extraordinaria de accionistas en la que se acuerda:
 - (i) La opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI.
 - (ii) La modificación de artículos de los estatutos sociales para adaptarlos al régimen de SOCIMI.

- (iii) La modificación de artículos de estatutos sociales para adaptarlos a los requerimientos del MAB.
- (iv) El cambio de denominación social a INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario D. Miguel García Gil, el día 28 de septiembre de 2015, con el número 1301 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de octubre de 2015, al tomo 33.500, libro 0, folio 97, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 2.

4. **30 de septiembre de 2015:** Alta en el régimen fiscal especial de SOCIMI de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), tras acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas de fecha 25 de septiembre de 2015.
5. **26 de enero de 2016:** Cambio de denominación social a DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario D. Miguel García Gil, el día 26 de enero de 2016, con el número 183 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de febrero de 2016, al tomo 33.536, folio 151, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 3.
6. **29 de abril de 2016:** A fecha 29 de abril de 2016, la Línea de Crédito mencionada en el punto 2 anterior, que había sido dispuesta por importe de 50.591 €, se destina como aportación de fondos propios a la Sociedad, por parte de DOMO GESTORA DE VIVIENDAS S.L.U., por lo que a la fecha de presentación de este Documento Informativo ya está cancelado dicho contrato de Línea de Crédito. (Más información en puntos 1.18 y 1.19 de este Documento Informativo).
7. **26 de mayo de 2016:** Firma de Contrato de Gestión entre DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., y DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U, por el cual se delega en esta última la gestión administrativa, contable, jurídica, fiscal, financiera y de inversiones de la SOCIMI, tal como se detalla en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo.
8. **20 de junio de 2016:** Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda:
 - (i) Pago de los desembolsos pendientes (75%), quedando el capital social de sesenta mil euros (60.000 €) desembolsado al 100%.
 - (ii) Modificación del valor nominal y desdoblamiento de las acciones mediante la reducción de su valor nominal, sin variación del importe nominal total del capital social, de tal forma que el valor nominal de las acciones pasa de mil euros (1.000 €) por acción a cincuenta céntimos de euro (0,50 €) por acción, con el consiguiente aumento del número de las acciones, que se multiplican por dos mil (2.000). El número de acciones, por tanto, asciende a ciento veinte mil (120.000).

- (iii) Modificación de los artículos 5º, 45º y 53º de los estatutos sociales referidos a modificación del valor nominal de las acciones, a reglas especiales de distribución de dividendos, y a exclusión de negociación).

Elevado a público mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Miguel García Gil con fecha 22 de junio de 2016, con el número 1167 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de julio de 2016, al tomo 33.536, folio 151, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 4.

9. **7 de marzo de 2017:** Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que:

- (i) Se modifica el valor nominal de las acciones de la sociedad, por agrupación, en la proporción de una (1) acción nueva con un valor nominal de 2 € (DOS EUROS) por acción, por cada cuatro (4) antiguas de valor nominal 0,5 € (CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO) por acción. Con ello el capital social pasa a estar representado por 30.000 (TREINTA MIL) acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 30.000, ambas inclusive. La titularidad del capital social queda como sigue:

Accionista	Nº Acciones	Numeración (ambas inclusive)	Capital social (€)	%
DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U	29.500	1 a 29.500	59.000	98,333%
D. Enrique Guerra Pérez	500	29.501 a 30.000	1.000	1,667%
TOTAL	30.000		60.000	100,00%

- (ii) Se aprueba una ampliación de capital social, mediante la creación de 3.487.500 (TRES MILLONES CUATROCIENTAS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTAS) nuevas acciones nominativas, numerada correlativamente de la 30.001 a la 3.517.500, ambas inclusive, todas ellas de 2 € (DOS EUROS) de valor nominal, sin prima de suscripción. Se suscriben mediante aportación dineraria de 6.975.000 €, pasando a ser el capital social resultante de 7.035.000 € (SIETE MILLONES TREINTA Y CINCO MIL EUROS) totalmente suscrito y desembolsado. Los suscriptores de esta ampliación de capital son: DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U por importe de 300.000 €, y el resto lo suscriben 55 accionistas minoritarios.

La titularidad del capital social queda como sigue:

Accionista	Nº Acciones	Numeración (ambas inclusive)	Capital social (€)	%
DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U	179.500	1 a 29.500 y 3.367.501 a 3.517.500	359.000	5,10%
D. Enrique Guerra Pérez	500	29.501 a 30.000	1.000	0,01%
Otros accionistas minoritarios (55)	3.337.500	30.001 a 3.367.500	6.675.000	94,88%
TOTAL	3.517.500		7.035.000	100,00%

(Ver punto 1.17 de este Documento Informativo).

- (iii) Se modifica el artículo 5º de los estatutos sociales referido al capital social.
- (iv) Se modifica la composición del órgano de administración, incorporando un Consejero Independiente al Consejo de Administración de la Sociedad (ver punto 1.15 de este Documento Informativo).

Elevado a público mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario doña Sandra-María Medina González con fecha 8 de marzo de 2017, con el número 482 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 27 de marzo de 2017, al tomo 33.536, folio 154, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 6.

10. **13 de marzo de 2017:** Adquisición a la sociedad Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) del solar de clase urbana sin edificar 5.53.2 A en Madrid, elevada a público mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Juan Manuel Lozano Carreras, con el número 363 de protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad nº 20 de Madrid, con fecha 13 de marzo de 2017, al tomo 1.577, libro 585, folio 4, finca 15777 – CRU: 28101000258876-, inscripción 26.
11. **30 de junio de 2017:** Junta General de Accionistas en la se ratifican acuerdos tomados por el Consejo de Administración relativos, entre otros, a:
 - (i) Firma del Contrato de Gestión.
 - (ii) Compra de un activo inmobiliario.
 - (iii) Aprobación de la política de retribución del Consejo de la Sociedad para el ejercicio.
 - (iv) Modificación en la composición del Consejo de Administración, que fue elevado a público mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario Dª Blanca Valenzuela Fernández, con el número 960 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 8 de agosto de 2017, al tomo 33536, folio 155, hoja M-603048, inscripción 7.
11. **7 de agosto de 2017:** Nombramiento de Consejero Dominical por cooptación, elevado a público mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario D. Juan Barrios Álvarez, con el número 713 de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 11 de septiembre de 2017, al tomo 33.536, folio 158, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 8..

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las razones que han llevado a DOMO SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir los requisitos exigidos en el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI *deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.*
- Facilitar la captación de posibles inversores para los cuales la cotización en el MAB supone un grado más de transparencia y control.
- Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales.
- Facilitar liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un sistema multilateral de negociación.
- Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia de la Sociedad, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes.

1.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

DOMO ACTIVOS fue constituida el 11 de junio de 2015 por DOMO Gestora de Viviendas S.L.U. (en adelante, “**DOMO Gestora**”).

Modelo de negocio de la Sociedad

El modelo de negocio del emisor es la adquisición de suelos finalistas para construcción de viviendas, hoteles, apartamentos turísticos, con o sin dotación de locales comerciales, oficinas...etc para su arrendamiento, principalmente en la Comunidad de Madrid, Cataluña, País Vasco, Málaga, Sevilla, Granada, Córdoba, Comunidad Valenciana, Baleares y Canarias, para, una vez ejecutada la construcción, iniciar la explotación de los activos en alquiler con la finalidad de rentabilizar la inversión de sus accionistas, procediendo a la desinversión de los mismos transcurridos al menos tres años desde el inicio de la explotación, si el Consejo de Administración lo considera procedente.

Las fases en que se desarrolla este modelo de negocio son:

- Fase I (también denominada *“Fase de Construcción ó Promoción”*): Proceso de localización, adquisición y posterior desarrollo de terrenos para la construcción de inmuebles (o edificios a rehabilitar/demoler) destinados al alquiler.
- Fase II (también denominada *“Fase de Explotación”*): Explotación y mantenimiento de dichos inmuebles.
- Fase III (también denominada *“Fase de Rotación”*): Desinversión en caso de que el Consejo de Administración lo considere pertinente.

Este modelo de negocio ofrece a los potenciales inversores la oportunidad de invertir participando de todas las fases del proceso inmobiliario desde la adquisición del solar. Con ello, el inversor puede acceder a capturar todo el valor generado asociado al desarrollo inmobiliario, y no solamente a obtener el rédito resultante del arrendamiento de los inmuebles como es el caso de la inversión en inmuebles ya construidos explotados en alquiler, y adicionalmente hacerlo a través de la inversión en una SOCIMI, cuya fiscalidad es más eficiente.

Modelo de crecimiento de la Sociedad

El crecimiento de la Sociedad se basará en realizar ampliaciones de capital a medida que vayan surgiendo oportunidades de inversión.

En dichas ampliaciones de capital los accionistas existentes de la Sociedad tendrán derecho de suscripción preferente (excepto en los casos previstos legalmente o que a tal efecto establezca la Junta General), pudiendo vender los derechos inherentes a su porcentaje de participación en el capital en caso de no acudir a la ampliación.

La Sociedad y sus activos serán valorados anualmente (durante el primer trimestre de cada ejercicio) por un Experto Inmobiliario independiente, y también y específicamente en cada ampliación de capital que se lleve a cabo.

Descripción de las actividades que desarrolla la Sociedad

Las actividades desarrolladas por la Sociedad, hasta la fecha de presentación de este Documento Informativo, han sido las operaciones y gestiones necesarias para la puesta en marcha de la SOCIMI, y una ampliación de capital (ver puntos 1.10 y 2.2 de este Documento Informativo) con objeto de obtener fondos propios para acometer una operación de inversión descrita en el punto 1.6.1 siguiente, por lo que no se pueden detallar actividades desarrolladas más allá de lo antedicho.

Dada la tipología del modelo de negocio de la Sociedad, y su única inversión a fecha de presentación de este Documento Informativo, descrita en el punto 1.6.1 siguiente, se ha considerado relevante para el inversor facilitarle información sobre los puntos más destacados relativos a su actividad en el corto/medio plazo:

- I. La actividad de la SOCIMI, al menos durante los primeros 18-24 meses a partir de la adquisición del solar finalista en marzo de 2017, va a estar centrada en el desarrollo (construcción) del inmueble que posteriormente va a poner en el mercado para

explotarlo en régimen de alquiler. Esto supone otro nivel y tipos de riesgos diferentes en la actividad normal de las demás SOCIMI (ver apartado 1.23.1 de este Documento Informativo), y en concreto serían los riesgos relativos a la finalización de las obras en los plazos y costes previstos. Como consecuencia de lo anterior, por tanto, las rentabilidades y expectativas de revaloración de DOMO SOCIMI se estima que sean muy diferentes a las otras SOCIMI que cotizan en el MAB o en el Mercado Continuo.

- II. El desarrollo del punto I, va a impedir generar flujos de caja y, por lo tanto, beneficios que puedan ser repartidos a modo de dividendo, tal y como establece la Ley de SOCIMI, al menos hasta el tercer año a contar desde su incorporación al MAB.
- III. El modelo de negocio prevé la potencial venta de los inmuebles, si las condiciones de mercado lo permiten y las rentabilidades obtenidas son las esperadas, una vez hayan transcurridos los tres años de permanencia en el balance de la compañía tal y como establece la Ley de SOCIMI. Por lo que en relación con otras SOCIMI del mercado cabe esperar unos niveles de rotación de los inmuebles sustancialmente superiores a los normales en el sector.
- IV. La ejecución y puesta en marcha de las distintas fases del modelo de negocio se delega por parte de la Sociedad en una sociedad gestora (DOMO Gestora) mediante firma del correspondiente contrato de gestión (ver punto 1.6.1 de este Documento Informativo). La sociedad gestora asume todo el control a la hora de llevar a cabo dichas actuaciones, a excepción de aquellas actuaciones indelegables por parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

Descripción de los mercados en que opera la Sociedad

Se ha considerado relevante para el inversor facilitarle información general actual sobre el mercado en el que opera la Sociedad.

Se presentan las principales variables y factores a tener en cuenta para entender adecuadamente tanto el entorno macroeconómico, como concretamente el sector inmobiliario:

Coyuntura económica positiva

- Crecimiento económico:

A partir del año 2015, el FMI ha revisado al alza las previsiones del PIB español, que han estado por encima de la media europea. Las previsiones para el año 2017, confirman que dicha tendencia continúa, superando las previsiones que se realizan para España a la media Europea.

PROYECCIONES ECONÓMICAS DEL FMI DE CRECIMIENTO

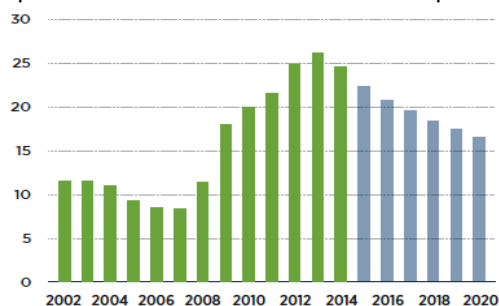
	2016	Proyecciones		Cambio respecto a las previsiones de enero	
		2017	2018	2017	2018
Total economía mundial	3,1	3,5	3,6	0,1	0,0
Economías avanzadas	1,7	2,0	2,0	0,1	0,0
Estados Unidos	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0
Zona euro	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0
Alemania	1,8	1,6	1,5	0,1	0,0
Francia	1,2	1,4	1,6	0,1	0,0
Italia	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0
ESPAÑA	3,2	2,6	2,1	0,3	0,0
Japón	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1
Reino Unido	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1
Canadá	1,4	1,9	2,0	0,0	0,0
Otras economías avanzadas	2,2	2,3	2,4	0,1	0,0

Fuente: FMI

- Creación sostenida del empleo:

Esta recuperación económica y la mejora de las previsiones conllevan mejores perspectivas para las rentas *prime* y la posibilidad de incrementar el consumo, lo que se traduce en creación sostenida del empleo.

Gráfica de previsión de la evolución de desempleo en España



Fuente:
CBRE, INE, Oxford Economics

- Bajos tipos de interés:

De acuerdo con el informe sobre indicadores clave para el Área Euro (Key Indicators for the Euro Area), emitido en mayo de 2017 por la Comisión Europea, la previsión de los tipos de interés a largo plazo continúa siendo similar a la actual.

(http://ec.europa.eu/economy_finance/db_indicators/key_indicators/index_en.htm)



KEY INDICATORS FOR THE EURO AREA



This update: ⁽²⁾ 19-May-17
Next update: 13-Jun-17

DG ECFIN - Directorate A - Policy, strategy, coordination and communication

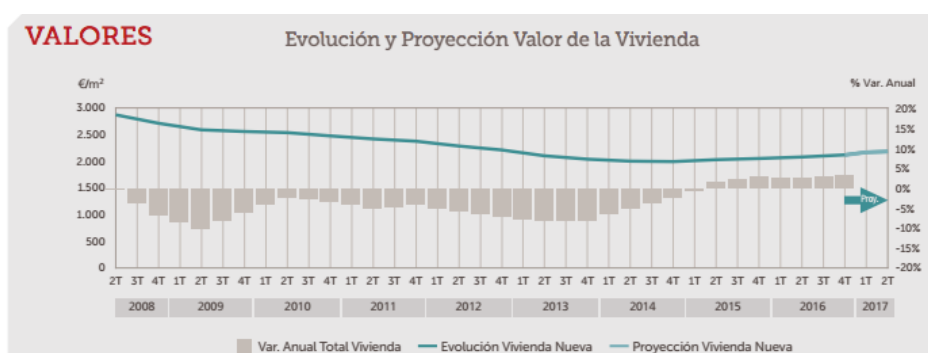
	LTA ⁽¹⁾	2015	2016	16Q2	16Q3	16Q4	17Q1	Dec-16	Jan-17	Feb-17	Mar-17	Apr-17	May-17
7. Monetary and financial indicators													
Nominal interest rates (3 month)	level	-0.02	-0.26	-0.26	-0.30	-0.31	-0.33	-0.32	-0.33	-0.33	-0.33	-0.33	-0.33
Nominal interest rates (10 year)	level	0.54	0.12	0.12	-0.12	0.19	0.33	0.30	0.32	0.29	0.37	0.24	0.39
ECB repo rate	level	0.05	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Stock market (Eurostoxx)	% ch. on prev. period			0.0	0.0	3.9	8.1	6.0	2.9	-0.2	4.1	1.9	3.7
	% ch. on prev. year		9.5	-12.8	-17.9	-12.1	-7.3	-2.5	8.9	15.0	13.1	15.2	21.4
Money demand (M3)	% ch. on prev. year		4.7	5.0	4.9	5.1	4.7	5.0	4.8	4.7	5.3	--	--
Loans to households	% ch. on prev. year		1.4	2.0	1.8	1.8	2.0	2.4	2.0	2.2	2.3	2.4	--
Loans to non-financial corporations	% ch. on prev. year		0.5	2.2	1.8	1.9	2.2	2.3	2.2	2.2	1.9	2.3	--
	level		1.11	1.11	1.13	1.12	1.08	1.06	1.05	1.06	1.06	1.07	1.09
Bilateral exchange rate EUR/USD	% ch. on prev. period				2.5	-1.1	-3.4	-1.3	-2.4	0.7	0.3	0.4	2.1
	% ch. on prev. year		-16.5	-0.2	2.2	0.4	-1.5	-3.4	-3.1	-2.3	-4.1	-3.7	-5.4
Nominal effective exchange rate	% ch. on prev. period				0.8	0.3	-0.3	-0.7	-0.8	0.2	-0.5	0.6	-0.3
	% ch. on prev. year		-9.3	2.6	4.0	2.7	2.7	0.1	1.8	0.9	-0.9	0.4	-0.7

(1) LTA=Long-Term Average

(2) Data available until the date of update

El mercado inmobiliario. Indicadores de la actividad inmobiliaria

- Evolución histórica de precios
 - 1999 a 2005. Crecimiento muy intenso y continuado con índices inferiores a los producidos entre 1980 y 1990.
 - 2006 a 2008. Reducción fuerte del crecimiento, pero con evolución positiva.
 - 2009 a 2014. Bajada de precios continuada hasta alcanzar valores próximos a los del año 2004.
 - 2015. Muestra los primeros datos de reactivación y evolución positiva de precios. Esta nueva situación se produce una vez se reinicia la financiación hipotecaria y una vez estabilizada la prima de riesgo, alcanzándose cotas de rentabilidad de la deuda pública excepcionalmente bajas.
 - 2016-2017. La reactivación es una realidad con evolución muy positiva de precios de vivienda nueva.



Fuente: Sociedad de Tasación, S.A.

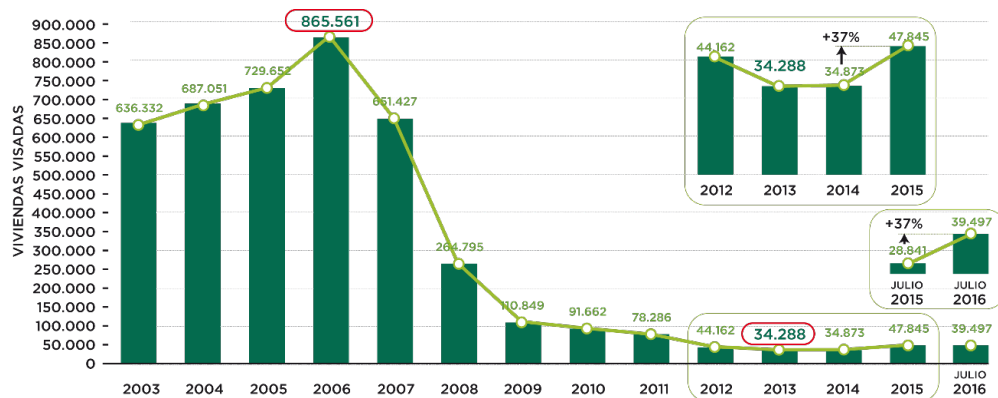
Todo apunta a que el año 2015 ha supuesto el inicio de un nuevo ciclo para el sector residencial, que se ha consolidado durante 2016 y lo que va del 2017.

- Según datos incluidos en la “Estadística Registral Inmobiliaria relativa al primer trimestre del año 2017” del Colegio de Registradores, el precio de la vivienda ha intensificado su tendencia ascendente, dando lugar a una tasa interanual del 7,74%, que supone el mayor crecimiento de precios desde 2007. El incremento intertrimestral ha sido del 4,14%, y con respecto a los mínimos de finales de 2014 el incremento acumulado es del 17,34%. En términos absolutos, el IPVVR (Índice de Precio de Venta de Vivienda Repetidas) se sitúa próximo al periodo base (primer trimestre de 2005), así como a los índices de mediados de 2012.

Por número de operaciones, las compraventas de vivienda registradas en el primer trimestre del año 2017 han superado las 100.000 operaciones, concretamente 113.738, la mayor cuantía desde el primer trimestre de 2011, dando lugar a un incremento intertrimestral del 21,75%. Este número de compraventas trimestrales es el más elevado de los últimos 24 trimestres (6 años).

- Recuperación del número de viviendas visadas

Como puede verse en el gráfico siguiente, el año 2014 supuso un punto de inflexión. El número de viviendas visadas registró una subida del 37% en 2015, respecto al ejercicio 2014, porcentaje de incremento interanual que se mantenía a julio de 2016.



- El mercado del suelo

Según datos del Ministerio de Fomento, el suelo registró en 2015 un cambio de tendencia porque se produjo un crecimiento superior al 35% de las transacciones cerradas, siendo éste un comportamiento que se ha mantenido en 2016. Las compraventas se producen en la mayoría de los casos sin financiación bancaria asociada y tienen como protagonistas principales a fondos de inversión y promotoras solventes.

En base a datos disponibles por CBRE, durante el 2016 los precios medios de suelo finalista crecieron por encima del 15% a nivel nacional, llegando a cifras superiores en

capitales de más de 50.000 habitantes y disparándose por encima del 30% en ciudades como Madrid o Barcelona, donde la escasez de solares es cada vez más acusada.

Dada la necesidad de vivienda nueva en los mercados más consolidados, se esperan años de recuperación. El stock remanente es insuficiente para la creciente demanda, que ya empieza a encontrar dificultades a la hora de encontrar una oferta que se ajuste a sus necesidades. Los estudios demográficos confirman esta necesidad, con una media de 24.591 viviendas nuevas por año en Madrid en el periodo 2016-2025.

Hasta la fecha, el enfoque principal ha sido el suelo finalista en zonas con alta demanda de viviendas, como Madrid, Barcelona o la Costa del Sol - Alicante (con fuerte presencia de compradores no residentes).

La nueva realidad del mercado y el ajuste de la demanda obligan a los promotores a conocer en profundidad las necesidades de los potenciales clientes, lo que exigirá viviendas de calidades superiores, personalizadas y sostenibles, con disponibilidad de servicios comunitarios y ahorro energético.

- La demanda de vivienda

La demanda ha cambiado respecto a los años anteriores a la crisis. Hoy en día la calidad y la ubicación de la vivienda son factores decisivos: los compradores son selectivos y evitan productos de baja calidad y/o en mala ubicación. Muchas promociones realizadas en los años del “boom” no pueden competir con las nuevas, ya que el descenso del precio del suelo y de los costes de construcción permiten edificar mejores viviendas que hace una década.

Por ello, la demanda para muchas promociones previas a la crisis es baja, si bien hay inversores interesados en su adquisición para su posterior alquiler.

- El mercado de la zona donde se ubica el solar adquirido por la Sociedad

El PAU de Vallecas ha experimentado un repunte de actividad gracias al ajuste en la horquilla de precios (1.800 – 2.000 €/m²), una zona en la que llegaron a pagarse 5.000 €/m² y que actualmente presenta poca disponibilidad.

De hecho, en esta zona se han registrado muy pocas transacciones de suelo en los últimos años, aunque ha habido una evolución del precio con un repunte elevado desde 2014.

Las nuevas promociones también son escasas, y cuando salen al mercado se agotan en tiempos muy rápidos, aunque el precio del producto terminado no supera los 2.000 €/m² por el momento.

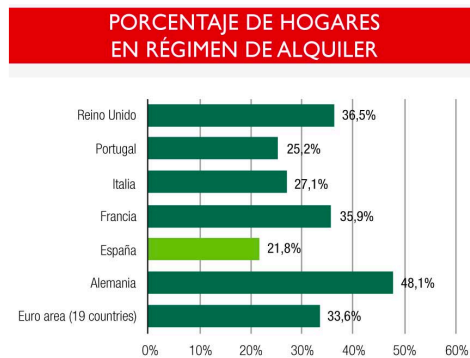
Fomento de la vivienda en alquiler

- Política de incentivos:

Desde hace unos años, las Administraciones Públicas centran sus incentivos o ayudas en

el fomento del alquiler y el impulso de la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas, abandonando la política de planes anteriores, que se centraba en incentivar la promoción y la construcción de viviendas.

- Aparición de un segmento de población activa más enfocada al alquiler de vivienda que a la compra.
- Razones socio-laborales:
 - Mayor movilidad laboral.
 - Inestabilidad laboral.
 - Dificultad para acceder a la compra de vivienda.
 - Nuevas estructuras familiares.
- Convergencia con los países del entorno: El potencial de convergencia con la media de los países de la zona Euro es muy amplio, por lo que es de prever que el mercado del alquiler siga cobrando protagonismo en los próximos años, tanto entre consumidores como entre inversores. El porcentaje de población que opta por vivir de alquiler en España se está incrementando en torno a un 1,5% anual “versus” vivienda en propiedad, y el peso del alquiler como régimen de residencia ha pasado de representar un 10% del total, a ser un 22% en los últimos 10 años.



Fuente: “El Sector Residencial en 2017”. Observatorio Inmobiliario y de la Construcción

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)

Descripción de los activos inmobiliarios

El único activo en cartera de la Sociedad, adquirido con fecha 13 de marzo de 2017 a la sociedad Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), siendo el precio de compraventa de 5.413.966 € (impuestos no incluidos), y el IVA repercutido de 1.136.933 euros, lo que totaliza un importe de 6.550.899 €.

Es un solar finalista libre de cargas sito en la Calle Arte Figurativo número 4 de Madrid, susceptible de obtención de Licencia de Edificación, (Licencia Directa). Se encuentra ubicado en un sector que ya cuenta con edificios de una antigüedad media de 5 años, y con población consolidada y en crecimiento.

La adquisición de este suelo finalista cumple con el objeto social de la SOCIMI establecido en la Ley 11/2009.

La descripción formal de la parcela es:

- Parcela resultante 5.53.1 C, hoy 5.53.2 A, situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. Ensanche de Vallecas. Con frente al vial C-42 A.
- Superficie: 2.475,00 m².
- Régimen de protección: vivienda libre.
- Edificabilidad y aprovechamiento: La edificabilidad máxima es de 9.348,43 m² que corresponden a 9.448,94 unidades de aprovechamiento. De esta edificabilidad, 8.343,40 m² se destinarán a uso residencial (8.343,40 unidades de aprovechamiento) y 1.005,03 m² a uso comercial (1.105,53 unidades de aprovechamiento).
- Linderos: Noroeste, en línea recta de 45,00 m de longitud, con parcela 5.53.3. Noroeste, en línea recta de 55,00 m de longitud, con vial C-42 A. Sureste, en línea recta de 45,00 m de longitud, con parcela 5.53.2 B. Suroeste, en línea recta de 55,00 m de longitud, con parcelas 5.53.2 C y 5.53.3.

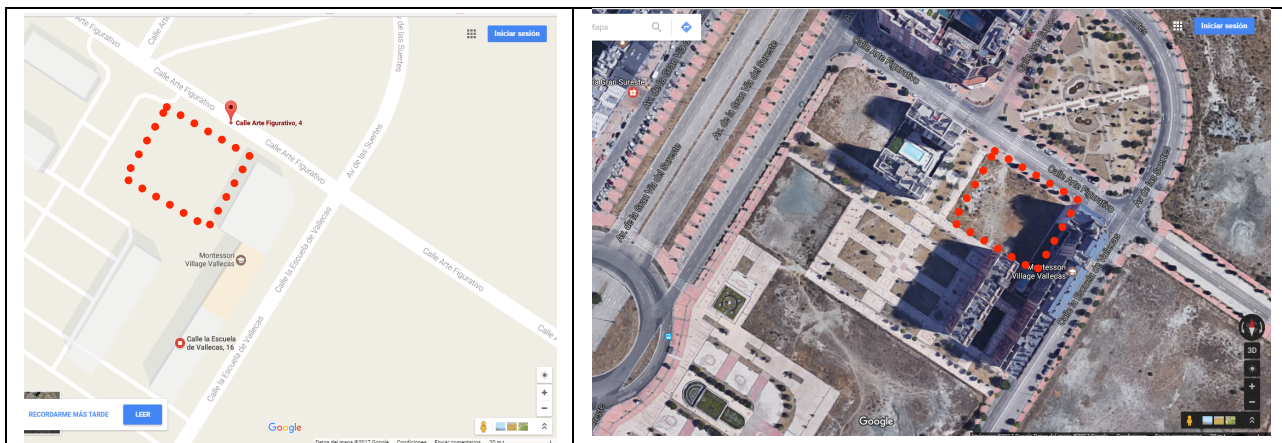
Parcela	Provincia	Tipo de Inmueble	Valor de mercado (*)
5.53.2 A	Madrid	Suelo urbano sin edificar	6.400.000 €

(*) Valoración realizada por CBRE a fecha 31 de marzo de 2017. Ver punto 1.6.5 de este Documento Informativo.

La propiedad se ubica en la zona sur-este de Madrid, en el denominado Ensanche de Vallecas y más exactamente en la calle Arte Figurativo 4G, como ya se ha mencionado.

El Ensanche de Vallecas, también llamado PAU de Vallecas o Plan de Actuación Urbanística de Vallecas, es una de las áreas de expansión más consolidadas de Madrid, y la única desarrollada dentro de los PAUs del sur-este. Es una zona de nivel medio, con viviendas colectivas y dotaciones de servicios propios como piscinas, áreas verdes, etc. El entorno tiene servicios básicos, un centro comercial (La Gavia) con medianas superficies y áreas verdes públicas.

El solar de referencia se ubica en la zona más exterior del PAU, entre la Gran Vía del Sureste y la M-50. Esta zona no está todavía perfectamente consolidada, quedando solares por edificar y servicios por implementar.



La parcela es colindante al colegio *Montessori Village Vallecas* (Calle la Escuela de Vallecas, 12, 28031 Madrid).

Las comunicaciones son buenas a través de los accesos a la A-3, M-45 y M-50, ubicadas a poca distancia. Las conexiones con medios de transporte público son más esenciales, pero hay una parada de metro (Valdecarros) poco distante a lo largo de la Gran Vía del Sureste.

El solar ha sido pagado en su totalidad con fondos propios de la Sociedad, y no tiene cargas hipotecarias.

La Sociedad contratará el seguro correspondiente en el momento en que se dé inicio a las obras de construcción, lo que está previsto para diciembre de 2017.

Descripción del proyecto

El proyecto constructivo estará compuesto por 80 viviendas, con 6 locales comerciales en planta baja y aparcamientos y trasteros en sótano.

El edificio tendrá 9 plantas sobre rasante, con entreplanta sobre la planta baja y 2 niveles bajo rasante para alojar 80 trasteros y 105 plazas de aparcamientos.

La planta baja acogerá los locales comerciales (con acceso independiente desde la calle) y los portales de acceso a las viviendas. Éstas se distribuirán en las restantes plantas: 65 viviendas de 3 dormitorios, 5 viviendas de 4 dormitorios y 10 viviendas áticos de 2 dormitorios, con una superficie media de 80 m².

El exterior contará con zonas ajardinadas, juegos para niños y una piscina con vestuario.

La parcela dispondrá de dos accesos, uno peatonal por la calle Arte Figurativo y otro para vehículos junto al vial peatonal ubicado en el lateral de la parcela.

En resumen, las superficies son:

Edificabilidad y superficies construidas				
Planta	Uso	Edificabilidad (m ²)	Superficie (m ²)	Unidades (nº)
1-8	Residencial	8.342,91	9.369,63	80
0	Comercial	1.004,71	1.004,71	6
	Zonas comunes		366,51	
Total sobre Rasante		9.347,62	10.740,85	86
S1 -S2	Trasteros		658,14	80
S1	Plazas garaje		1.894,15	50
S2	Plazas garaje		1.894,35	55
Total bajo Rasante			4.446,64	185
TOTAL		9.347,62	15.187,49	271

Situación del proceso de desarrollo del proyecto a fecha de este Documento Informativo

A continuación se detalla la situación del proceso de desarrollo del proyecto, a fecha de elaboración de este Documento Informativo, con respecto a la tramitación de licencia de obra, redacción de proyecto de ejecución y contratación de empresa constructora.

La licencia de obras fue solicitada el 22 de marzo de 2017, presentándose por separado solicitud de licencia de obra de mayor, licencia de actividad de piscina y licencia de actividad de garaje. Dentro de la propia licencia de obra mayor, se aportó la documentación necesaria para que fuera concedida la autorización para la ejecución por fases o partes autónomas de obra, con el objetivo de poder realizar los primeros trabajos consistentes en movimiento de tierras, vaciado y contención de tierras, con anterioridad a la concesión de licencia y adelantar así la ejecución del proyecto. Con fecha 19 de mayo de 2017, la Sociedad ha aportado la documentación adicional solicitada por la administración actuante.

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo, la situación de las licencias es la que sigue:

- Licencia Parcial para vaciado y contención de muros: se encuentra concedida con fecha 26 de julio de 2017, abonados los impuestos correspondientes (que incluyen el total de la obra, es decir vaciado y contención de muros y obra mayor), y ya en poder de la Sociedad.
- Licencia de Obra Mayor: La licencia fue informada, desde un punto de vista técnico, en el mes de julio, con comunicación formal prevista de su concesión por parte del Ayuntamiento de Madrid a lo largo del último cuatrimestre del año en curso, previa aportación de los correspondientes avales de Gestión de Residuos y Reposición de Aceras, para lo que ya ha sido concedida una línea de avales por parte del Banco de Sabadell. No obstante, la licencia parcial referida en el punto anterior permitió el inicio real de obras durante el mes de agosto hasta llegar a cota cero (vaciado, cimentación), trabajos de 3-4 meses de duración, a enlazar con obtención de licencia de obra mayor entre septiembre y diciembre, y continuar obras desde cota cero hasta licencia de primera ocupación.

Por otro lado, y sin perjuicio de modificaciones que puedan ser solicitadas por la administración actuante, a fecha de presentación de este Documento Informativo el proyecto de ejecución está finalizado y depositado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) para su visado.

Dicho proyecto de ejecución, incluidas las obras de vaciado y contención de muros, ya está adjudicado a Ferrovial y firmado el correspondiente contrato con fecha 3 de agosto de 2017, tras una licitación entre 3 empresas constructoras de primer nivel. (Ver presupuesto de ejecución en el punto 1.10 de este Documento Informativo).

Con estas premisas, la Sociedad podría iniciar las obras de construcción del edificio a finales de 2017, o principios de 2018, estableciendo un periodo estimado de construcción comprendido entre 18 y 24 meses, para una vez obtenida la Licencia de primera ocupación (plazo aproximado 3 meses), proceder a iniciar el alquiler de los activos resultantes.

Periodo de amortización de los activos

La Sociedad actualmente solo dispone de un activo, el solar ya referido. Desde el punto de vista contable no es posible amortizar el valor del suelo. En consecuencia, salvo adquisición posterior que la Sociedad realice, no podrá iniciarse la amortización de este único activo de la Sociedad hasta que finalicen las obras de ejecución del edificio que se prevé ejecutar sobre dicha parcela.

Gestión de los inmuebles

Para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad firmó con fecha 26 de mayo de 2016 un Contrato de Gestión y Administración de Activos Inmobiliarios, y con fecha 20 de abril de 2017 una Adenda al mismo como extensión al Contrato de Gestión, formando parte inseparable del mismo (en adelante el “**Contrato**”) con DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. (en adelante “**DOMO Gestora**” ó “**el Gestor**”), por el cual la Sociedad delega no solo las labores administrativas, contables, fiscales, y legales de la misma, sino también la búsqueda y propuesta de la/s inversión/es adecuada/s, la promoción de los inmuebles, las propuestas de desinversión, la explotación y gestión patrimonial de las distintas promociones en las que participe la Sociedad (las “**Promociones**” e, individualmente, cada “**Promoción**”, como quedan denominadas en el contrato de Gestión, cuyo detalle se presenta en este mismo punto), el mantenimiento de los inmuebles, la gestión de arrendamientos, los contratos de suministros, etc.

Existe relación accionarial entre DOMO Gestora y la Sociedad, pues la primera fue quien promovió la constitución de DOMO ACTIVOS, y a la fecha de presentación de este Documento Informativo tiene el 5,10% de su capital social (ver puntos de este Documento Informativo: 1.17 relativo al accionariado de la Sociedad; 1.18 relativo a operaciones vinculadas; y 1.23.2 relativo a riesgos vinculados a la delegación de facultades de gestión en un Gestor y riesgos vinculados a éste).

Información relativa a DOMO Gestora de Viviendas S.L.U.

- *Antecedentes:*

DOMO Gestora de Viviendas S.L.U., que constituyó DOMO ACTIVOS, es una compañía especializada en el desarrollo de proyectos inmobiliarios para terceros, especialmente en

el ámbito de las cooperativas de viviendas, con capacidad para explotar y gestionar patrimonialmente las Promociones, así como la gestión administrativa y fiscal de las sociedades propietarias de dichos activos, con una larga y contrastada experiencia. Su ámbito de actuación contempla el ciclo completo de promoción inmobiliaria, desde la búsqueda de terrenos aptos para promover, fundamentalmente viviendas en régimen de cooperativa, la tramitación de las licencias, la búsqueda de cooperativistas, la contratación de los profesionales y compañías necesarios para la realización del proyecto y de la obra, y la coordinación de los trabajos.

Con esta experiencia, y la constatación en el tiempo de que gran parte de los cooperativistas de las sociedades cooperativas gestionadas por DOMO Gestora tenían como propósito la inversión en inmuebles para su posterior arrendamiento, no el uso del mismo para vivienda habitual, la compañía decide que, dentro de su estrategia empresarial, la SOCIMI se constituye como un vehículo adecuado para continuar dando servicios a los distintos clientes e inversores que de forma regular acuden a sus promociones con ánimo puramente patrimonialista. De esta forma decide constituir DOMO ACTIVOS SOCIMI como vehículo de inversión idóneo para canalizar la inversión de los potenciales inversores en este modelo de negocio.

- *Actuaciones de DOMO Gestora:*

El papel de DOMO Gestora, a lo largo del proceso de constitución de la SOCIMI, su incorporación a negociación en el MAB, y el desarrollo de actividad, se ajusta al siguiente esquema:

- Estadio 1: Promueve la constitución de la SOCIMI, y el proceso de búsqueda de inversores.
- Estadio 2: Se constituye como accionista de referencia hasta el momento de la incorporación de nuevos accionistas derivado de la Ampliación de Capital realizada con fecha 7 de marzo de 2017 (ver puntos 1.4 anterior y 1.10 y 2.2 posteriores). A fecha del presente Documento Informativo, DOMO Gestora tiene el 5,10% del capital social de la Sociedad (ver punto 1.17 posterior).
- Estadio 3: Desarrolla el papel de Gestor de la Sociedad en virtud del contrato de gestión firmado entre DOMO ACTIVOS y DOMO Gestora, descrito en este punto 1.6.1.

- *Estructura de DOMO Gestora:*

DOMO Gestora está integrada por profesionales de la promoción inmobiliaria que cubren todos los campos de actuación de este tipo de proyectos: ingenieros, economistas, financieros, arquitectos, abogados, gestores y comerciales.

Tiene un equipo de 33 profesionales, que aglutinan una experiencia media de más de 20 años en el sector. Desarrolla planes de formación anuales para el 100% de la plantilla.

El contrato de gestión

A continuación se incorporan los aspectos más relevantes del contenido del Contrato de Gestión entre la Sociedad y DOMO Gestora:

Descripción de los Servicios

El Gestor se ha comprometido a prestar, entre otros, los siguientes servicios (los “**Servicios**”) a la Sociedad.

Servicios generales:

- (i) Servicios administrativos y jurídicos relativos a la Sociedad.
- (ii) Estudios económicos y financieros relativos a la Sociedad y a su estructura de financiación.
- (iii) Servicios contables y fiscales relativos a la Sociedad.
- (iv) Comercialización y marketing para la estrategia de posicionamiento, imagen y comercialización de la Sociedad.

Así mismo, el Gestor se obliga a prestar los siguientes servicios específicos relativos a las Fases I y II descritas a continuación:

- Fase I: Proceso de localización, adquisición y posterior desarrollo de terrenos para la construcción de inmuebles (o edificios a rehabilitar/demoler) destinados al alquiler.
- Fase II: Explotación y mantenimiento de dichos inmuebles.

Servicios específicos de la Fase I (o también denominada Fase de Construcción o Promoción)

En esta fase DOMO Gestora realizará las labores de búsqueda y selección de suelos o inmuebles para ejecutar la Promoción que posteriormente se destinará a alquiler. A tal efecto, realizará las gestiones que sean precisas para adquisición de los activos, así como la obtención de financiación, en su caso, de la Promoción ya sea a través de los accionistas de la Sociedad o de entidades financieras, designando el equipo técnico que realice el proyecto, seleccionando la sociedad constructora y demás agentes que sean precisos para que el activo se finalice en plazo y precio. Se relacionan los servicios que serán prestados en esta Fase I:

- (i) Servicios técnicos relativos a cada promoción. Destacan entre ellos:
 - Selección de equipo técnico, revisión de proyecto y coordinación con los profesionales que lo desarrollen.
 - Selección de empresa constructora.
 - Gestiones con Administraciones Públicas.

- Búsqueda de financiación externa.
- (ii) Estudios económicos y financieros de cada promoción (Plan de Negocio).
- (iii) Servicios administrativos y jurídicos asociados a cada promoción.
- (iv) Servicios contables y fiscales asociados a cada Promoción.
- (v) Otros servicios relativos al control de la Dirección Facultativa y la Constructora.

Servicios específicos de la Fase II (o también denominada Fase de Explotación)

En esta fase el Gestor realizará las labores de puesta en funcionamiento y mantenimiento de los edificios para explotarlos en régimen de alquiler, realizando en nombre de la Sociedad todas aquellas contrataciones que sean precisas para tal fin. DOMO Gestora comercializará la Promoción y gestionará los alquileres atendiendo las reclamaciones de los inquilinos. Se relacionan los servicios que serán prestados en esta Fase II:

- (i) Comercialización de las viviendas y demás activos en alquiler.
- (ii) Administración y gestión de los contratos de alquiler.
- (iii) Gestión técnica, mantenimiento del inmueble y atención a los inquilinos.
- (iv) Gestión de formalización de contratos de arrendamiento.
- (v) Gestión de la comercialización de los activos en la fase de desinversión

Los servicios objeto del Contrato de Gestión se prestarán por DOMO Gestora directamente, con sus propios medios humanos y materiales o, a discreción del Gestor, a través de terceros subcontratados al efecto.

DOMO Gestora será la única entidad facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos de DOMO SOCIMI. Las operaciones de adquisición y enajenación de activos se ajustarán a las siguientes reglas:

- (i) DOMO Gestora tendrá plena libertad para efectuar las adquisiciones y enajenaciones de activos inmobiliarios que se contemplen en el Plan de Negocio que, con respecto a cada Promoción, deberá aprobar el Consejo de Administración de la Sociedad a propuesta de DOMO Gestora. Información que deberá contener el Plan de Negocio:
 1. Características de la inversión.
 2. Situación, accesos e infraestructura.
 3. Objetivos.
 4. Estado de Negociación.

5. Estudio de Mercado, con detalle de uso principal y usos secundarios.
 6. Estructura de financiación prevista, tanto para la Sociedad como para la inversión objeto.
 7. Análisis económico-financiero de la inversión objeto, en sus distintas fases de desarrollo.
 8. Rentabilidad estimada.
- (ii) DOMO Gestora podrá efectuar también adquisiciones que no estén previstas en el correspondiente Plan de Negocio, siempre y cuando dichas adquisiciones se ajusten a la Política de Inversión de la Sociedad, y cumplan además alguno de los dos siguientes requisitos: (a) que su importe no exceda de 500.000 €, ó (b) que la adquisición sea previamente aprobada por el Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS, de conformidad con lo dispuesto en el apartado relativo a Materias Reservadas al Consejo de Administración de la Sociedad.
- (iii) DOMO Gestora tendrá plena libertad para efectuar las enajenaciones de las promociones que se contemplen en su respectivo Plan de Negocio. En caso de que la enajenación de una promoción se vaya a realizar obteniendo una Tasa Interna de Retorno apalancada ("TIR") inferior a la contemplada en el Plan de Negocio de la Promoción, ésta deberá ser aprobada por el Consejo de Administración de DOMO SOCIMI, de conformidad con lo dispuesto en el apartado relativo a Materias Reservadas al Consejo de Administración de la Sociedad. La TIR apalancada se calculará de conformidad con la siguiente fórmula:

$$VAN = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} = -I_0 + \frac{F_1}{(1+k)} + \frac{F_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{F_n}{(1+k)^n}$$

F_t son los flujos de dinero en cada periodo t

I_0 es la inversión realizada en el momento inicial ($t = 0$)

n es el número de periodos de tiempo

k es el tipo de descuento o tipo de interés exigido a la inversión

A estos efectos, k es la TIR, como tipo de descuento que iguala a cero el Valor Actual Neto (VAN).

- (iv) El Plan de Negocio podrá prever enajenaciones parciales de las promociones. En caso de que no contemple esta posibilidad, DOMO Gestora podrá enajenar activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad no previstos en el Plan de Negocio siempre que: (a) el importe de la operación no exceda de 500.000 €, ó (b) la enajenación sea previamente aprobada por el Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS, de

conformidad con lo dispuesto en el apartado relativo a Materias Reservadas al Consejo de Administración de la Sociedad.

- (v) Todas las adquisiciones y enajenaciones de activos referidas serán realizadas por DOMO Gestora actuando siempre en nombre y por cuenta de DOMO SOCIMI, en virtud de los poderes de gestión por ésta conferidos.

Equipo de trabajo

1. Al objeto de desarrollar los trabajos objeto del presente contrato, DOMO Gestora se obliga a contar en su propia plantilla con profesionales que acrediten suficiente experiencia y cualificación para el desarrollo de los trabajos encomendados o, alternativamente, a subcontratar dichos trabajos con empresas que dispongan de dicha experiencia y cualificación.
2. DOMO Gestora se obliga a destinar para el desarrollo de los trabajos un número de profesionales suficiente para su ejecución en la forma y plazos requeridos. La relación contractual se establece entre DOMO Gestora y DOMO SOCIMI, de tal forma que cualquier subcontratación de servicios con terceros que Domo Gestora pueda acordar mantendrá indemne a DOMO SOCIMI, siendo de DOMO Gestora cualquier responsabilidad que de ello se derive, incluidas las laborales.
3. Domo SOCIMI entregará a DOMO Gestora toda la documentación que tenga en su poder en relación con la prestación de los servicios objeto del presente Contrato.

Proveedores Externos

1. Los servicios que se indican a continuación no serán prestados por el Gestor, sino por empresas y profesionales ajenos al mismo, especializados en dichos servicios (los **“Proveedores Externos”**), y que son, a título enunciativo y no limitativo:
 - Estudios geotécnicos y topográficos de los terrenos donde se van a realizar las promociones.
 - Proyectos de arquitectura.
 - Construcción de las Promociones.
 - Servicios de valoración de activos inmobiliarios.
 - Servicios de conserjería, limpieza y vigilancia de las Promociones.
 - Servicios de mantenimiento y reparación de las Promociones.
 - Asesoramiento legal y fiscal (distinto de los servicios administrativos mencionados en el apartado (i) de “Descripción de los Servicios”).
 - Servicios de auditoría de cuentas.

- Servicios requeridos para la incorporación y mantenimiento de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez).
 - Servicios de gestión energética.
 - Cualesquiera otros servicios, no incluidos en los apartados anteriores de Servicios ofrecidos por el Gestor, que éste considere necesarios para poder llevar a cabo la gestión y explotación de las promociones.
2. Los Proveedores Externos serán designados y contratados, en su caso, por DOMO Gestora, actuando en nombre y por cuenta de DOMO SOCIMI, que asumirá su coste, en virtud de los poderes de gestión conferidos. La decisión sobre la necesidad o conveniencia de contratar Proveedores Externos, así como la selección de los mismos, corresponderá en exclusiva a DOMO Gestora. Queda exceptuado el experto inmobiliario, que será seleccionado y contratado directamente por DOMO SOCIMI, a propuesta de DOMO Gestora.
 3. Cada uno de los Proveedores Externos será directamente responsable frente a DOMO SOCIMI de la prestación de los servicios que le hayan sido encomendados, en los términos y condiciones pactados en su correspondiente contrato con la Sociedad.
 4. No obstante, DOMO Gestora se compromete a realizar todos los esfuerzos que sean necesarios para asegurar la debida prestación de los servicios prestados por Proveedores Externos, adoptando las medidas y realizando las actuaciones que sean necesarias a tales efectos. Estas labores de supervisión no supondrán en modo alguno un incremento de los honorarios a cobrar por DOMO Gestora ni una reducción de la responsabilidad que le corresponde de acuerdo con las funciones encomendadas.

Poderes de Gestión

1. DOMO Gestora dispondrá de todas las facultades de gestión que sean necesarias para la realización de los servicios objeto del Contrato de Gestión, y en particular para la adquisición y enajenación de activos inmobiliarios y para la contratación de Proveedores Externos en nombre de DOMO SOCIMI.
2. A estos efectos, DOMO SOCIMI se obliga a otorgar los correspondientes poderes para que DOMO Gestora disponga de plenitud de competencias, atribuciones y facultades, con libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, determinaciones y declaraciones, de suerte que DOMO Gestora pueda ostentar la plena representación de la Sociedad, con sujeción a las limitaciones establecidas por la Ley de Sociedades de Capital en relación con las facultades indelegables de la Junta General y del Consejo de Administración.
3. En cualquier caso, en el ejercicio de dichos poderes DOMO Gestora deberá ajustar su actuación a los límites contemplados en el apartado relativo a “Materias Reservadas al Consejo de Administración de DOMO SOCIMI”.

4. DOMO Gestora tendrá derecho a proponer el nombramiento de dos personas como Consejeros de DOMO SOCIMI, y solicitar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad que nombre a dichos candidatos (sujeto al cumplimiento de la normativa aplicable, y a la debida cualificación del candidato nominado para ser consejero). Adicionalmente, en caso de que el Consejo de Administración de la Sociedad delegue algunas de sus funciones en una o varias comisiones, al menos uno de los referidos consejeros deberá ser miembro de dichas comisiones.

Materias Reservadas al Consejo de Administración de DOMO SOCIMI

1. DOMO Gestora no podrá llevar a cabo actuación alguna en relación con las materias que se indican a continuación (las “**Materias Reservadas**”) sin contar con la previa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad. Dicha aprobación requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta de los integrantes del Consejo. En particular, son Materias Reservadas las siguientes:
 - (i) Inversiones no contempladas en el Plan de Negocio de una Promoción por un importe superior a 500.000 €.
 - (ii) Ventas de Promociones contempladas en el Plan de Negocio de una Promoción obteniendo una TIR inferior a la contemplada en el mismo.
 - (iii) Inversiones conjuntas de la Sociedad con terceras partes en las que DOMO SOCIMI no sea el inversor mayoritario.
 - (iv) Ventas de activos no contempladas en el Plan de Negocio por importe superior a 500.000 €.
 - (v) Cualquier financiación o refinanciación, incluyendo cualquier compromiso asociado de cobertura, que dé como resultado un endeudamiento por un importe superior al 50 % del valor total de los activos de la Sociedad.
 - (vi) Operaciones de la Sociedad con terceros que impliquen que DOMO Gestora tenga derecho a recibir cualquier compensación o comisión (se exceptúan las compensaciones obtenidas como consecuencia del Contrato de Gestión aquí descrito).
 - (vii) Contratos de servicios con Proveedores Externos no incluidos en el Plan de Negocio cuyo precio sea superior a 500.000 € anuales.
2. Asimismo, tendrán la consideración de Materias Reservadas los acuerdos que se indican a continuación, cuya aprobación corresponderá en exclusiva al Consejo de Administración de DOMO SOCIMI, y requerirá igualmente el voto favorable de la mayoría absoluta de los integrantes de dicho Consejo de Administración:
 - (i) Aprobación del Plan de Negocio de cada Promoción, cuya elaboración será competencia de DOMO Gestora.

- (ii) Aprobación del presupuesto de ingresos y gastos anual de la Sociedad, que contendrá, en su caso, las partidas relativas a las inversiones y su mantenimiento. El referido presupuesto será elaborado por el Gestor al inicio de cada anualidad y será presentado al Consejo dentro de los 3 primeros meses desde el comienzo de cada ejercicio social.
 - (iii) Cualquier modificación de la Política de Inversiones de la Sociedad.
3. No obstante lo dispuesto en el punto relativo a la descripción de las Materias Reservadas, DOMO Gestora podrá llevar a cabo actuaciones en relación con las Materias Reservadas sin autorización previa del Consejo, en caso de que (i) se vea obligado a hacerlo por exigencia legal, o (ii) existan razones de urgencia justificada que, actuando de buena fe, no permitan esperar a obtener dicha autorización. En estos casos las actuaciones del Gestor deberán ser ratificadas por el Consejo *a posteriori*.
4. DOMO Gestora deberá elaborar y presentar al Consejo de la Sociedad una propuesta motivada en relación con la Materia Reservada cuya aprobación se solicita a dicho Consejo, y proporcionar la información que el Consejo pueda razonablemente requerir para considerar y, en su caso, aprobar dicha Materia.

Plazo

El Contrato de Gestión tendrá una duración de 10 años desde la fecha de la firma de la Adenda al Contrato, el 20 de abril de 2017, prorrogable tácitamente por periodos de 5 años, de no mediar la denuncia de las Partes con una antelación de al menos 6 meses al vencimiento de cada periodo.

Honorarios

DOMO Gestora percibirá la retribución que se describe en los apartados siguientes, por la prestación de los servicios correspondientes a la Fase I y a la Fase II, respectivamente, así como los consignados en el apartado denominado “Honorarios Variables”. No habrá una retribución autónoma por los servicios generales, considerándose a todos los efectos que la remuneración por dichos servicios está incluida en los honorarios de las Fases I y II que se detallan seguidamente. No obstante, los servicios generales que se devenguen antes de la incorporación de DOMO SOCIMI en el MAB serán exigibles por DOMO Gestora siempre y cuando tenga lugar la citada incorporación mediante los honorarios ya pactados para la Fase I y/o Fase II. Adicionalmente, DOMO Gestora percibirá las cantidades mencionadas en el apartado “Honorarios Variables” por los conceptos y en los supuestos señalados en dicho apartado.

Honorarios correspondientes a la Fase I

a) Importe de los honorarios

Como contraprestación por los servicios correspondientes a la Fase I de cada Promoción (incluyendo los servicios generales detallados en el apartado de “Descripción de los Servicios”), DOMO Gestora percibirá unos honorarios fijos equivalentes al 4% del coste total de la Promoción que conste en el Plan de Negocio.

Estos honorarios se verán incrementados con el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo vigente en la fecha de su devengo, o con los impuestos que en sustitución del IVA pudieran establecerse en el futuro.

b) Devengo y pago de los honorarios

Los honorarios de la Fase I se devengarán conforme al siguiente calendario:

- (i) Un 25% de su importe se devengará en el momento de la suscripción de la correspondiente Escritura Pública de adquisición del solar/edificio donde desarrollar la correspondiente Promoción, y será pagadero el quinto día hábil del mes siguiente en que se haya suscrito. Esta parte de los honorarios devengará intereses de demora al tipo de interés legal del dinero, desde esa fecha hasta la de su pago efectivo.
- (ii) Otro 25% de su importe se devengará a partir de la fecha de suscripción del acta de replanteo e inicio de obra, mediante cuotas trimestrales iguales y sucesivas, mientras dure la construcción (como máximo seis cuotas). El pago de cada cuota se realizará el quinto día hábil del mes siguiente a dicha fecha a excepción de la sexta cuota, que se realizará a la obtención del certificado final de obra expedido por la Dirección Facultativa. Esta parte de los honorarios devengará intereses de demora al tipo de interés legal del dinero, desde esa fecha hasta la de su pago efectivo.
- (iii) Respecto al 50% restante, DOMO Gestora capitalizará el correspondiente crédito generado por los honorarios que le correspondan por dicho concepto en una operación de ampliación de capital, que deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas de DOMO SOCIMI. Salvo pacto en contrario, dichos honorarios se devengarán íntegramente en el momento de suscripción del acta de replanteo e inicio de obra.

El precio de emisión de las nuevas acciones a emitir en dicha ampliación de capital se corresponderá con el valor razonable de las acciones de la Sociedad en el momento de convocatoria de la Junta General de Accionistas que deba acordar la ampliación. Se entenderá como valor razonable (i) el precio medio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil durante los 3 meses anteriores (o, en su caso, el periodo de tiempo inferior en que la Sociedad haya estado cotizando), o (ii) en caso de que las acciones de la Sociedad todavía no hubieran sido incorporadas al mencionado Mercado, el valor determinado al efecto por el Experto Inmobiliario (Sociedad Valoradora) de la Sociedad.

En el supuesto de que la Junta General de la Sociedad no acordase la ampliación de capital referida en los párrafos anteriores, resurgiría para DOMO Gestora el derecho a cobrar esta parte de sus honorarios en efectivo, en los mismos términos señalados en el apartado (i) precedente, desde la fecha en la que le hubiera sido notificada al Gestor la decisión de la Junta General de Accionistas de

DOMO SOCIMI, o desde la fecha en que se convoque la siguiente Junta General de Accionistas de la Sociedad, tras el devengo de los honorarios de acuerdo con el punto b) (iii) anterior, y no se haya incluido la capitalización de los mismos en el orden del día de la convocatoria.

Las acciones percibidas, en su caso, por dicho concepto, podrán ser transmitidas por DOMO Gestora en el menor plazo de los siguientes: (a) a partir del momento en que se transmitan los inmuebles de la Promoción que ha generado la referida retribución; (b) transcurra el plazo de 5 años desde que se adquirió el terreno/edificio donde se hubiese construido la Promoción; ó (c) en el plazo de 3 años desde que finalizó la obra de construcción de la correspondiente Promoción.

Honorarios correspondientes a la Fase II

a) Importe de los honorarios

Como contraprestación por los servicios correspondientes a la Fase II de cada Promoción (incluyendo los servicios generales detallados en el apartado de “Descripción de los Servicios”), el Gestor percibirá los siguientes honorarios fijos:

DOMO Gestora cobrará un importe equivalente al 0,25 % trimestral del Valor Neto de los Activos, de conformidad con la Asociación Pública Europea de Real Estate (*European Public Real Estate Association Net Asset Value*, “**EPRA NAV**”) de la Promoción de que se trate, esto es: el valor neto de mercado de dichos activos una vez descontadas las deudas. El EPRA NAV sobre el que se calcularán estos honorarios será el que resulte del último informe de valoración de los activos de la Promoción preparado por el experto inmobiliario a que se refiere el párrafo siguiente. En caso de que el EPRA NAV no estuviera incluido en el informe de valoración del experto inmobiliario, se calculará de conformidad con la siguiente fórmula:

Esquema de cálculo del EPRA-NAV	
Patrimonio Neto Consolidado (según NIIF)	
+/-	Simulación de la conversión de opciones, obligaciones convertibles y otros instrumentos del patrimonio neto, en capital social.
=	Ajustes para calcular el NAV diluido (SEGÚN EPRA)
+	A incluir: (include)
(1.a)	Revalorización de las inversiones inmobiliarias (si constan en el balance a costes históricos, NIC 40.56)
(1.b)	Revalorización de las inversiones inmobiliarias en construcción (si constan en el balance a costes históricos, NIC 40.56)
(1.c)	Revalorización de otras inversiones no corrientes (NIC 16; NIIF 5)
(2)	Revalorización de los contratos por arrendamientos operativos, si constan en el balance como arrendamientos financieros (NIC 17)
(3)	Revalorización de las existencias (NIC 2)
-	A excluir: (exclude)
(4)	Valor razonable de los instrumentos financieros de cobertura
(5.a)	Impuestos diferidos (pertenecientes a las inversiones inmobiliarias)
(5.b)	Impuestos diferidos (pertenecientes al fondo de comercio adquirido)
+/-	A incluir/a excluir:
	Ajustes del valor de las participaciones en el caso de negocios conjuntos (punto 1 a 5)
=	EPRA-NAV (diluido)

Para el cálculo de EPRA NAV se parte del importe de los fondos propios y se ajusta por las revalorizaciones de las inversiones inmobiliarias de la SOCIMI, en base a las valoraciones de los activos realizadas por un experto inmobiliario independiente.

A efectos de lo dispuesto en este apartado, la Sociedad contratará al experto inmobiliario que le sea propuesto por DOMO Gestora para la elaboración de los siguientes informes de valoración de los activos de cada Promoción: (a) un primer informe que deberá ser preparado dentro del trimestre en el que comience la comercialización de dicha Promoción, y (b) posteriormente, un informe de carácter anual que deberá ser preparado dentro del primer trimestre de cada ejercicio social. El experto inmobiliario tendrá la consideración de Proveedor Externo a los efectos previstos en el apartado correspondiente a “Proveedores Externos”.

Estos honorarios se verán incrementados con el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) al tipo vigente en la fecha de su devengo, o con los impuestos que en sustitución del IVA pudieran establecerse en el futuro.

b) Devengo y pago de los honorarios

Los honorarios de la Fase II y servicios generales detallados en el apartado de “Descripción de los Servicios” anterior, se devengarán a trimestre vencido y serán pagaderos el quinto día hábil del mes siguiente a cada trimestre. El primer devengo se producirá tras la finalización del trimestre en el que haya tenido lugar la suscripción del certificado de final de obra expedido por la Dirección Facultativa.

Honorarios Variables

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

- (i) 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; ó
- b) En la valoración de la Promoción, realizada por el Experto Inmobiliario contratado por DOMO SOCIMI, en el menor plazo entre estos dos: (i) 5 años desde que se adquirió el solar/terreno donde se hubiese construido la Promoción; ó (ii) en el plazo de 3 años desde que se obtuvo la LPO (licencia de primera ocupación).
- c) En el caso de venta parcial del activo, se tomará como referencia el precio de venta del activo, y para la parte del activo no vendido, la valoración que a tal efecto realice el Experto Inmobiliario a tal efecto contratado por DOMO SOCIMI

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.

A modo de ejemplo:

- Si en el Plan de Negocio de la Promoción aprobado por DOMO SOCIMI, se ha estimado una TIR anual apalancada de un 10% (TIR estimada Plan de Negocio) y finalmente se obtiene una TIR anual apalancada del 12% (TIR real), DOMO Gestora percibirá el 20% sobre el exceso de TIR, es decir:

$$\circ \quad 12\% \text{ TIR} - 10\% \text{ TIR} = 2\% \text{ TIR exceso de TIR apalancada}$$

$$(20\% \times 2\% = 0,4\% \text{ de la TIR anual})$$

$$\text{Honorarios variables a percibir por DOMO Gestora} = 0,4\% \text{ TIR anual}$$

A modo de ejemplo:

- Si en el Plan de Negocio de la Promoción aprobado por DOMO SOCIMI, se ha estimado una TIR anual apalancada de un 8% (TIR estimada Plan de Negocio) y finalmente se obtiene una TIR anual apalancada del 13% (TIR real), DOMO Gestora percibirá el 20% sobre el exceso de TIR, es decir:

$$\circ \quad 13\% \text{ TIR} - 8\% \text{ TIR} = 5\% \text{ TIR exceso de TIR apalancada}$$

(20% x 5% = 1,00% de la TIR anual)

Honorarios variables a percibir por DOMO Gestora = 1,00% TIR anual

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.

A modo de ejemplo:

- *Si en el Plan de Negocio de una Promoción aprobado por DOMO SOCIMI, se ha estimado una TIR anual apalancada de un 11% (TIR estimada Plan de Negocio) y finalmente se obtiene una TIR apalancada de un 13% (TIR real), DOMO Gestora percibirá la cantidad que resulte de aplicar el 20% a la diferencia entre la TIR apalancada que exceda del 10% y no del 11% y la TIR apalancada obtenida finalmente de un 13% TIR es decir:*

- *13% TIR – 10% TIR = 3% TIR exceso de TIR apalancada.*

(20% x 3% = 0,60% de la TIR anual).

Honorarios variables a percibir por DOMO Gestora = 0,60% TIR anual.

La fórmula de cálculo de la TIR apalancada de la Promoción se calculará conforme a la fórmula establecida en el punto “Servicios específicos de la Fase II (o también denominada Fase de Explotación”, dentro del apartado “Descripción de los Servicios” anterior.

Devengo y pago de los honorarios (obtención TIR anual apalancada superior de la prevista):

- En caso de venta de la Promoción a un tercero, apartado a) anterior, el devengo del importe que corresponda conforme al presente apartado (i), se producirá en el momento en que se haya producido la venta total, y el abono se realizará el quinto día hábil del mes siguiente al que se haya producido la venta total.
- En caso de valoración de la Promoción, apartado b) anterior el devengo del importe que corresponda conforme al presente apartado i), se producirá en el momento en que se reciba por DOMO SOCIMI la referida valoración, y se abonará el quinto día hábil del mes siguiente a que se haya recibido la referida valoración. DOMO SOCIMI abonará a DOMO Gestora el importe que corresponda mediante la entrega de acciones de DOMO SOCIMI, conforme al mecanismo de valoración descrito en el punto b)(iii) de los “Honorarios correspondientes a la Fase I” anterior.
- En caso que llegado cualquiera de los dos plazos establecidos en el apartado b) anterior se hubiera vendido parcialmente la promoción, el devengo del importe que corresponda se producirá en el momento en que se reciba por DOMO SOCIMI la referida valoración, y se abonará el quinto día hábil del mes

siguiente a que se haya recibido la referida valoración. DOMO SOCIMI abonará a DOMO Gestora el importe que corresponda mediante la entrega de acciones de DOMO SOCIMI, conforme al mecanismo de valoración descrito en el punto b)(iii) de los *“Honorarios correspondientes a la Fase I”* anterior.

- En caso de venta parcial del activo, se tomará como referencia el precio de venta del activo, y para la parte del activo no vendido, la valoración que a tal efecto realice el Experto Inmobiliario a tal efecto contratado por DOMO SOCIMI, produciéndose el devengo del importe que corresponda en el momento en que se reciba por DOMO SOCIMI la referida valoración, y se abonará el quinto día hábil del mes siguiente a que se haya recibido la referida valoración. DOMO SOCIMI abonará a DOMO Gestora el importe que corresponda mediante la entrega de acciones de DOMO SOCIMI, conforme al mecanismo de valoración descrito en el punto b)(iii) de los *“Honorarios correspondientes a la Fase I”* anterior.

Por tanto, el objeto del componente variable de los honorarios pactado en el contrato de gestión entre DOMO ACTIVOS y el Gestor, es que éste último obtenga una recompensa económica en el caso de que se produzca un exceso de rentabilidad sobre el establecido en el Plan de Negocio aprobado.

El exceso de rentabilidad, en términos de TIR anual apalancada, se distribuirá en un 80% para la Sociedad, y en un 20% para el Gestor. Su aplicación práctica es como sigue:

- Caso de venta total de la Promoción a un tercero transcurridos 3 años desde la puesta en explotación del Inmueble en arrendamiento: el valor de la Promoción se corresponderá con el precio de venta y el devengo se producirá de una sola vez en el momento en que se haya producido la venta total.
- Caso de no venta de la Promoción: Se procede a realizar una valoración de la Promoción por el Experto Inmobiliario contratado por la Sociedad, en el menor plazo entre estos dos:
 - 5 años desde que se adquirió el solar/terreno donde se hubiese construido la Promoción,
 - 3 años desde que se obtuvo la LPO (licencia de primera ocupación);

El devengo del importe variable a satisfacer al Gestor se producirá, de una sola vez, en el momento en que se reciba por la Sociedad la valoración.

- Caso de venta parcial del activo transcurridos 3 años desde la puesta en explotación del Inmueble en arrendamiento: se tomará como referencia a efectos de cálculo de TIR anual apalancada, el precio de venta del activo vendido, y para la parte del activo no vendido, la valoración que a tal efecto realice el Experto Inmobiliario. El devengo se produce cumplidos los dos requisitos: venta parcial y recepción de la valoración de la parte no vendida.

(ii) Por Ampliaciones de Capital:

Si DOMO SOCIMI procediera a realizar una ampliación de capital social durante la vigencia del presente Contrato, se generarán a favor de DOMO Gestora unos honorarios equivalentes al 1% del importe efectivo de dicha ampliación en contraprestación por las tareas de coordinación y gestión.

Devengo y pago de los honorarios por ampliación de capital:

El devengo se producirá en el momento en que dicha ampliación de capital sea suscrita, y el abono se realizará el quinto día hábil del mes siguiente a que se haya producido la suscripción de la ampliación de capital.

En caso de emisión de acciones por DOMO SOCIMI en concepto de autocartera, dichos honorarios se devengarán y satisfarán en el momento en que dichas acciones sean suscritas y desembolsadas por terceros.

Gastos o suplidos

Al margen de los honorarios establecidos anteriormente, la Sociedad reembolsará al Gestor todas aquellas cantidades que éste tuviera que desembolsar a cuenta de suplidos y/o gastos necesarios para el desarrollo de sus funciones, como gastos de viaje, atenciones, alojamiento, etc. La Sociedad reembolsará estos gastos en los cinco días siguientes a la presentación por el Gestor de las correspondientes facturas.

Gastos de Promoción

1. Serán por cuenta de DOMO SOCIMI los gastos de promoción y comercialización de las Promociones, incluidos los de publicidad, y en su caso, los de entidades de crédito que así lo exigieran, organismos públicos intervinientes, de adjudicación de obras, de anuncios exigidos por Ley, y de aquellos casos que sea requerida por necesidades administrativas de la propia SOCIMI.
2. Igualmente, y aunque pudieran estar incluidos en cualquier otro apartado del presente contrato, serán por cuenta de DOMO SOCIMI todos los gastos relacionados con el solar, importe de las obras, organismos de control técnico, acometidas, manual de mantenimiento, libro del edificio, gastos de escrituras, notarías, registros, impuestos, licencias, permisos, tasas o arbitrios, primas de seguros incluido el decenal, gastos e intereses bancarios y financieros, comercialización de la Promoción, gastos de domiciliaciones y gestión bancaria, avales, honorarios de gestión, gastos generales, auditorías, celebración de Juntas Generales o reuniones del Consejo de Administración, abogados y procuradores que fuesen necesarios para la tramitación de aquellos litigios contenciosos que afecten a la Sociedad, de imprenta y fotocopias, el Estudio de Seguridad y Salud, la Aprobación del Plan de Negocio y Seguimiento del mismo, así como cuantos gastos sean propios de la actividad del promotor o de su sociedad, y todos aquellos que sean contratados por la Sociedad a requerimiento del Gestor.

Garantía

1. DOMO Gestora garantiza que los servicios serán prestados de acuerdo con los estándares profesionales exigibles en el campo de actividad dentro del cual los mismos se enmarcan, así como que el resultado de los mismos se ajustará a las especificaciones contenidas en el Contrato de Gestión, o las que puedan establecerse de mutuo acuerdo por las partes.
2. DOMO Gestora garantizará el más riguroso cumplimiento de las normas de calidad aplicables. DOMO SOCIMI supervisará la prestación del servicio del Gestor a través del Consejo de Administración, o en la forma en que estime oportuna.

Responsabilidad

1. En relación con cualquiera de los trabajos encomendados al Gestor, éste responderá frente a DOMO SOCIMI por cualesquiera daños y perjuicios, directos o indirectos, que se deriven de su actuación, así como por los que se deriven, en su caso, de las actuaciones, omisiones o negligencias en que incurra el personal a su cargo o designado por DOMO Gestora.
2. DOMO Gestora deberá suscribir una póliza de seguro que cubra su responsabilidad en virtud del Contrato de Gestión con una cobertura que se determinará en función del volumen de Capital que capte DOMO SOCIMI.
3. Por su parte, DOMO SOCIMI mantendrá indemne a sus directivos, administradores, o empleados frente a cualquier reclamación, coste, daños y perjuicios, incluyendo tasas legales, en los que incurrieran por razones de las actividades o servicios que preste en nombre de la Sociedad, excepto cuando las mismas se deriven como resultado de negligencia grave, mala fe, fraude, o mora intencionada o cualquier de sus respectivos directores, o empleados.

Cesión

El Contrato de Gestión se concierta con DOMO Gestora en función de la experiencia y cualificación técnica de sus directivos, por lo que ésta no podrá ceder, subrogar, o asignar el contrato ni subcontratar íntegramente los servicios objeto del mismo, sin la conformidad previa y escrita de DOMO SOCIMI. Como excepción, será libre la cesión del Contrato a cualquier sociedad que esté controlada por el Órgano de Administración de DOMO Gestora y/o equipo directivo de dicha Sociedad.

Resolución del Contrato de Gestión

1. Las Partes hacen constar que esta cláusula ha sido redactada teniendo en cuenta: (i) que DOMO Gestora ha sido el artífice del proyecto de inversión inmobiliaria creado en torno a DOMO SOCIMI, y quien ha puesto los medios necesarios tanto para la constitución y puesta en marcha de la actividad económica de la Sociedad, como para obtener los inversores necesarios para desarrollar el proyecto; y (ii) que los retornos que el Gestor obtendrá de este proyecto derivarán íntegramente del Contrato de Gestión. Siendo

consciente de lo anterior, las Partes han acordado limitar de forma significativa los supuestos en los que DOMO Gestora pueda resolver el contrato unilateralmente.

2. Teniendo en cuenta lo anterior, la Sociedad podrá, mediante mayoría reforzada de 2/3 de la Junta General de la Sociedad, resolver el presente Contrato únicamente en los siguientes supuestos:
 - (i) Incumplimiento continuado de las obligaciones asumidas por DOMO Gestora bajo el Contrato de Gestión, siempre y cuando dicho incumplimiento no sea remediado en el plazo de tres meses desde que el Gestor reciba una notificación de DOMO SOCIMI describiendo el supuesto de incumplimiento y solicitando su rectificación.
 - (ii) Liquidación, disolución, cese de actividad o pérdida de personalidad jurídica de DOMO Gestora o de la sociedad controlada por el equipo de DOMO Gestora, en caso de cesión del contrato.
3. Por su parte DOMO Gestora podrá resolver el presente contrato si se produce alguno de los siguientes supuestos:
 - (i) Incumplimiento por parte de DOMO SOCIMI de cualquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato.
 - (ii) No designación en los plazos previstos de las personas propuestas por DOMO Gestora como Consejeros de la Sociedad, ó cese de cualquier miembro del Consejo de la Sociedad nombrado a instancias de DOMO Gestora, salvo que sea reemplazado por otro consejero a propuesta de DOMO Gestora.
 - (iii) Paralización, por causas imputables a DOMO SOCIMI, de los trabajos o servicios encomendados durante un período de tiempo superior a treinta días.
 - (iv) Liquidación, disolución, cese de actividad o pérdida de personalidad jurídica de DOMO SOCIMI.
 - (v) Revocación unilateral por DOMO SOCIMI de los poderes de gestión otorgados a DOMO Gestora referidos en el apartado “Poderes de gestión” anterior.
4. Adicionalmente a la facultad de resolución por parte de DOMO Gestora, DOMO SOCIMI deberá abonar a DOMO Gestora una penalización equivalente al mayor entre los dos siguientes importes: (i) los honorarios fijos totales por todos los conceptos devengados a favor del Gestor desde la formalización del Contrato de Gestión hasta el momento de la resolución del mismo; o (ii) tres (3) veces el importe de los honorarios fijos totales de la Fase I de conformidad con lo establecido en el Plan de Negocio. Esta cláusula penal no será sustitutiva de la indemnización por daños y perjuicios que pudiera corresponder a DOMO Gestora en caso de que tenga lugar cualquiera de los supuestos descritos en el punto 3. anterior.
5. En el plazo máximo de quince (15) días a contar desde la fecha en que se produzca la resolución del Contrato de Gestión, ya sea a instancias de DOMO Gestora o de DOMO

SOCIMI, la primera deberá entregar a la segunda, o a la persona que ésta designe, copia de toda la documentación que obre en su poder relativa a los trabajos objeto del Contrato de Gestión, así como informe del estado de los mismos.

Independencia entre DOMO SOCIMI y DOMO Gestora

1. Las Partes reconocen expresamente que DOMO Gestora es una empresa independiente, y que no vincula en modo alguno con sus actos a DOMO SOCIMI. Por tanto, en ningún caso se entenderá que existe vínculo laboral alguno entre la Sociedad y el personal empleado por el Gestor, siendo de la exclusiva responsabilidad de éste el cumplimiento de todos los requisitos legales exigidos en relación con este personal.
2. En especial, serán de cuenta de DOMO Gestora, y de los subcontratistas en su caso, en este supuesto de forma solidaria, el pago de los seguros sociales, indemnizaciones por accidentes y demás cantidades que la legislación laboral establezca.
3. DOMO Gestora garantiza haber cumplido con las obligaciones establecidas en el Artículo 42 del Estatuto de los Trabajadores, respecto de los trabajadores que destine a la prestación de los servicios objeto del Contrato de Gestión y de los representantes de los trabajadores.

En este Documento Informativo, en el punto 1.23.2, se recogen los riesgos inherentes al hecho de que la Sociedad haga delegación de facultades de gestión en DOMO Gestora, y los riesgos vinculados a esta última.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

A la fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad no dispone de ninguna propiedad ya en explotación en régimen de arrendamiento, por lo que no existen costes relacionados con el cambio de arrendamiento de los que deba informarse, ni previsión de los mismos.

1.6.3. Información Fiscal

Con fecha 30 de septiembre de 2015, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, decisión tomada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 25 de septiembre de 2015.

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor a la fecha de aprobación del presente Documento Informativo, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.), pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores, habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen Fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades (“IS”)

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen fiscal especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general del IS):

- a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general, del 25% a partir del periodo impositivo 2016, en los términos que se exponen a continuación, si que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

- c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos d) y e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen fiscal especial.
- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante **“Socios Cualificados”**), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10% (se recoge en el punto 1.23.4 la interpretación de la Dirección General Tributaria sobre dicho tipo impositivo).

- h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto (régimen de salida), que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- j) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“**ITP-AJD**”)

Las operaciones de constitución y aumento del capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

- (i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI
 - a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”)

Los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de

28 de noviembre, del IRPF (**"LIRPF"**), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir del periodo impositivo 2016 son el 19% (para los primeros 6.000 euros), 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y 23% (para las rentas que excedan los 50.000 euros).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (**"IRNR"**) con establecimiento permanente (**"EP"**)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida según las normas generales, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de la Ley de SOCIMI.

- c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por

dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir del periodo impositivo 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**LIRNR**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor, siempre y cuando se acredite la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado de residencia.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF)

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (con carácter general, un 25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes fiscales en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno

de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes fiscales en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (de conformidad con el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR:

El inversor no residente fiscal en España estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor. En este caso, el inversor no residente fiscal en España habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e “*intervivos*”, los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el R.D. 4/2015 de 23 de octubre).

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La **política de inversión y de reposición de activos** de la Sociedad están basadas en los criterios de inversión, apalancamiento y desinversión descritos a continuación en este apartado, y serán concretadas en cada plan de negocio y presupuesto que apruebe el Consejo de Administración (la “**Estrategia de Inversión**”).

La Sociedad no desarrolla ninguna actividad distinta de la inmobiliaria.

Política de inversión

La Sociedad considera que existe la oportunidad de crear una cartera de activos inmobiliarios de alta calidad, a través de la inversión en suelos finalistas para construcción, fundamentalmente de activos para su arrendamiento, y/o la adquisición de edificios de activos ya construidos para su rehabilitación y posterior arrendamiento.

En concreto, el objetivo de la Sociedad es generar rentabilidad sobre el capital invertido, mediante la creación de una cartera de activos susceptibles de generar no sólo ingresos recurrentes por la vía del arrendamiento, sino acumulación de valor por el valor añadido en la fase de promoción/construcción o rehabilitación de los inmuebles, más las potenciales ganancias de capital derivadas de futuras desinversiones.

La Sociedad no tiene previsto desarrollar una actividad distinta de la inversión en activos aptos para su alquiler.

Criterios de inversión

- Tipo de inmuebles:
 - La Sociedad se concentrará preferentemente en el sector residencial (viviendas, apartamentos turísticos/vacacionales, hoteles) mediante la adquisición y desarrollo de solares o edificios destinados a dicho fin, siendo un objetivo secundario el sector de oficinas y comercial.
 - El mix inicial de producto para equilibrar la rentabilidad objetivo y el riesgo de negocio existente se detalla a continuación:

Mix de activos inmobiliarios DOMO ACTIVOS	
Tipología de activos	% s/ total cartera
Edificios residenciales (viviendas, apartamentos turísticos, hoteles...)	80 - 100
Oficinas y locales comerciales	0 - 20
Logística	0

Los porcentajes señalados en el cuadro anterior podrán ser variados por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad.

DOMO SOCIMI no descarta, previa propuesta del Gestor, invertir en otros sectores inmobiliarios, siempre y cuando de media se cumpla con el objetivo de rentabilidad estimado en el Plan de Negocio, que se concreta en un TIR apalancado superior al 8% anual en cada Promoción.

- Localización:

El objetivo geográfico de captación de suelo por parte de DOMO ACTIVOS se centra principalmente en Madrid, Barcelona, Bilbao, Málaga, Sevilla, Valencia y en las Islas Baleares e Islas Canarias.

- Rentabilidad:

La rentabilidad prevista de cada inversión oscilará, en función de la inversión y del tipo de activo inmobiliario de que se trate, si bien se persigue una rentabilidad objetivo para la Sociedad equivalente a una TIR apalancada superior al 8% anual en cada Promoción. Dicha TIR apalancada objetivo puede sufrir variaciones en función del comportamiento de variables de mercado y económicas ajenas al control del Gestor, provocando que dicha expectativa no fuera alcanzada.

Estructura de financiación:

- Capital: Tal como se ha descrito en el punto 1.6 anterior, a medida que vayan surgiendo oportunidades de inversión se realizarán ampliaciones de capital ad hoc.
- Apalancamiento: La Sociedad tiene previsto un límite de apalancamiento del 50% para cada proyecto de inversión, aunque excepcionalmente el Consejo de Administración podría aprobar un nivel de endeudamiento superior.

Estándares de calidad:

Los edificios serán proyectados bajo los estándares más exigentes, incluso por encima de la normativa vigente, con la finalidad de conseguir edificios modernos, ecoeficientes e inteligentes, que minorarán los gastos de mantenimiento y explotación, y fidelicen a los inquilinos, buscando una eficiencia energética “B” o superior.

Política de comercialización:

El Gestor ha desarrollado un sistema de pre-arrendamiento de cada Promoción, por el que se pretende alcanzar una alta ocupación de los inmuebles desde el momento de la obtención de los permisos oportunos.

Dependiendo de los activos, su importancia estratégica, y otras circunstancias, se podrá ofrecer a los inquilinos la opción de adquirir los inmuebles transcurrido un plazo.

Política de reposición de activos

La Sociedad tiene como objetivo ser titular de los activos por un periodo de tiempo medio de cinco años, considerando el periodo de construcción (al menos 2 años), y de explotación (al menos 3 años en alquiler).

Transcurridos al menos tres años de la puesta en explotación de los activos, y dependiendo de los activos y de la consideración estratégica de los mismos, el Consejo de Administración de la Sociedad valorará si (i) desinvertir en dicho inmueble; (ii) mantenerlo en el patrimonio de la Sociedad; o, (iii) trasladarlo a otro vehículo participado por la Sociedad.

Ejemplo numérico del desarrollo de un proyecto tipo

A continuación se presenta un desarrollo numérico de un proyecto tipo de DOMO SOCIMI, a título meramente de ejemplo, con el fin de que un potencial inversor pueda identificar las distintas fases constitutivas de su política de inversión.

El presente ejemplo de cálculo de un proyecto no supone en ningún caso un plan de negocio vinculante ni puede ni debe entenderse como un ejemplo real que pudiera llevarse a cabo por la Sociedad.

Debe tenerse en consideración, que los resultados son muy sensibles al porcentaje de apalancamiento bancario que se obtenga en cada promoción. Concretamente en este simulacro, se ha establecido una financiación externa inferior al 30% del coste total del Proyecto. Ante incrementos del porcentaje de apalancamiento, se producen incrementos en la TIR apalancada del Proyecto.

El ejemplo desarrollado consiste en una inversión en un suelo finalista para edificación de un inmueble de 260 viviendas y 520 plazas de garaje para su arrendamiento, con posible opción de compra por parte del inquilino a partir del 3^{er} año de alquiler.

Supuestos de partida:

- *Inversión total (suelo + construcción del inmueble + costes asociados de proyecto, licencias, y otros): 65.000.000 €*
- *Fondos propios: 47.000.000 €*
- *Deuda: 18.000.000 €*
- *Tipo de interés de la deuda: 2,50%*
- *Renta estimada de las viviendas: 950 €/ud.*
- *Renta estimada de las plazas de garaje: 60 €/ud.*
- *Ingresos estimados por rentas:*

	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6
Ingresos por rentas	802.400,00	2.751.000,00	2.751.000,00	1.375.200,00
Recuperación gastos (I.B.I. / Gtos. de comunidad)	129.800,00	214.000,00	214.000,00	44.800,00
Total ingresos	932.200,00	2.965.000,00	2.965.000,00	1.420.000,00

- *Estimación de porcentaje de ocupación de los activos:*

Desagregación por ocupación	Previsión ocupación/desocupación	Previsión morosidad
Viviendas ocupadas	90,00%	3,00%
Viviendas desocupadas	10,00%	n.d.
Plazas de garaje no vinculadas ocupadas	90,00%	3,00%
Plazas de garaje no vinculadas desocupadas	10,00%	n.d.

- *Precio de venta del inmueble en el Ejercicio 6: 85.000.000 €*
 - *Valor neto contable: -59.000.000 €*
 - *Plusvalía generada: 26.000.000 €*
 - *Regularización 30% opción de compra: - 2.300.000 €*
- *Resultado extraordinario en el Ejercicio 6: 23.700.000 €*

Cuenta de resultados estimada:

	FASE I: CONSTRUCCIÓN		FASE II: EXPLOTACIÓN			VENTA
	Ejercicio 1	Ejercicio 2	Ejercicio 3	Ejercicio 4	Ejercicio 5	Ejercicio 6
Ingresos Netos de la Cifra de Negocio (INCN)	0,0	0,0	932.000,0	2.965.000,0	2.965.000,0	1.420.000,0
- Gastos directos	0,0	0,0	-188.000,0	-238.000,0	-238.000,0	-238.000,0
Margen Bruto	0,0	0,0	744.000,0	2.727.000,0	2.727.000,0	1.182.000,0
- Gastos indirectos	-114.000,0	-113.000,0	-605.000,0	-417.000,0	-436.000,0	-679.000,0
EBITDA	-114.000,0	-113.000,0	139.000,0	2.310.000,0	2.291.000,0	503.000,0
- Amort. y prov.	0,0	0,0	-328.000,0	-563.000,0	-563.000,0	-399.000,0
EBIT	-114.000,0	-113.000,0	-189.000,0	1.747.000,0	1.728.000,0	104.000,0
- Rdo. Fin. Neto	0,0	0,0	-239.000,0	-474.000,0	-464.000,0	-459.000,0
Resultado antes de imptos. y extraordinarios	-114.000,0	-113.000,0	-428.000,0	1.273.000,0	1.264.000,0	-355.000,0
Resultados extraordinarios	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23.700.000,0
Resultados antes de impuestos	-114.000,0	-113.000,0	-428.000,0	1.273.000,0	1.264.000,0	23.345.000,0
IS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado neto	-114.000,0	-113.000,0	-428.000,0	1.273.000,0	1.264.000,0	23.345.000,0

En la Fase II (Explotación), en las partidas de importe neto de la cifra de negocio (INCN) y de gastos directos, se considera que el inmueble tardará 6 meses en estar totalmente arrendado. Así mismo, en el ejercicio 6 se considera que la venta se produce a mitad de ejercicio, por lo que durante 6 meses seguirá generando rentas.

La partida de gastos directos corresponde a los gastos de mantenimiento del inmueble.

Los conceptos incluidos en la partida de gastos indirectos son: gastos de personal, servicios profesionales, y otros servicios.

Rentabilidad esperada:

En este ejemplo, la TIR del proyecto sería de un 10,04%.

1.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las SOCIMI, cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, y con el objetivo de establecer un rango de valoración de la Sociedad, se debe presentar una valoración independiente del negocio.

El Emisor ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A. (“**CBRE**”) una valoración independiente de sus acciones. Cumpliendo con dicho encargo, CBRE ha emitido un informe de valoración del negocio de DOMO ACTIVOS SOCIMI, con fecha 31 de marzo de 2017, una copia del cual se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo.

Toda la información expuesta a continuación es una copia literal, pero parcial, del informe final de CBRE. En caso de duda o error deberá prevalecer las que figuran en el **Anexo II**, en donde se encuentra el informe final y total de CBRE.

Valoración de la Sociedad

Para la valoración de la Sociedad, CBRE se ha basado en la siguiente documentación:

- Estados financieros intermedios sometidos a revisión limitada a 31 de marzo de 2017, y Cuentas Anuales e Informe de Auditoría favorable emitido por PwC a fecha 31 de diciembre de 2016.
- Inventario detallado del valor contable a 31 de marzo de 2017 de los activos inmobiliarios, y valoración de mercado de los mismos a 31 de marzo de 2017 realizada por CBRE.

La metodología seguida por CBRE para la valoración de la Sociedad es la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la valoración de la Sociedad por la mencionada metodología del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, a 31 marzo de 2017, es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE a 31 de marzo de 2017).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable (VNC) de los mismos, según el siguiente detalle:

31/03/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor Mercado	Plusvalía / Minusvalía
Terrenos	5.420	6.400	980
Construcciones	289	289	-
Total	5.709	6.689	980

Para las “Construcciones” (referido a construcciones en curso) se ha considerado que su valor de mercado es coincidente con su valor neto contable, no siendo necesaria la aplicación de ningún ajuste para este epígrafe.

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo del +/- 0,75%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/03/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	5.420	6.200	780
Rango Central	5.420	6.400	980
Rango Alto	5.420	6.600	1.180

- Se procede a realizar un análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de marzo de 2017 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras el estudio realizado, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance, dado que según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y, por tanto, no existen ajustes que pudieran afectar al valor de la Sociedad.
- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 126.400 euros al año. Para el cálculo del ajuste se ha tenido en cuenta la política de rotación de activos de la Sociedad, y se ha calculado el valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes normalizados proyectados a futuro. La tasa de descuento nominal del 8,75%, que se corresponde con la media de la rentabilidad exigida en fase de promoción (tasa de valoración del suelo) y la exigida a las viviendas en fase de explotación. Además se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Medio
Ajustes por gastos de estructura	576	584	593

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo.

Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, se ha asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI.

- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros y del Balance de Situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de marzo de 2017** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS (Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	6.656.590	6.656.590	6.656.590
V. razonable del terreno	6.200.000	6.400.000	6.600.000
V. contable del terreno	-5.420.446	-5.420.446	-5.420.446
+ Plusvalía en Inversiones Inmobiliarias	779.554	979.554	1.179.554
Patrimonio Neto Ajustado	7.436.144	7.636.144	7.836.144
- Ajustes por gastos de estructura	-593.000	-584.000	-576.000
Valor de los Fondos Propios / Equity	6.843.144	7.052.144	7.260.144

Con esta metodología, se ha obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Con ello, en el cuadro siguiente se puede ver el correspondiente precio por acción:

	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Valoración Societaria	6.843.144 €	7.052.144 €	7.260.144 €
Precio/Acción	1,95 €	2,00 €	2,06 €

Con fecha 30 de junio de 2017 el Consejo de Administración ha fijado un valor de referencia de 2,00 € (DOS EUROS) para cada una de las acciones de la Sociedad, lo que supone un valor de la Sociedad que asciende a 7.035.000 € (SIETE MILLONES TREINTA Y CINCO MIL EUROS). Esta valoración de la Sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por CBRE.

Valoración del Activo Inmobiliario

La Sociedad tiene un único activo inmobiliario en cartera, un suelo finalista descrito anteriormente en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo. El activo se ha valorado bajo la hipótesis de “Valor de Mercado” de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) de enero de 2014 “Red Book”. Esta valoración se ha realizado a fecha 31 de marzo de 2017 por CBRE, y se adjunta en el **Anexo II** de este Documento Informativo junto al Informe de valoración de las acciones de la Sociedad.

A continuación se transcriben los detalles de la valoración del activo incluidos en el informe de valoración realizado por CBRE. Los textos que aparecen han sido transcritos s.e.u.o., literalmente de dicho informe con el objeto de ofrecer y facilitar de una forma más clara y resumida la lectura y comprensión a un posible inversor de la descripción y de los datos más significativos utilizados para la valoración del activo.

Principales Factores de Valoración

- *Positivos:*
 - *Escasa oferta disponible;*
 - *Demanda activa;*
 - *Tendencia positiva del mercado;*
 - *Buenos ritmos de venta;*
 - *Proyecto de viviendas con buenas calidades y servicios.*
- *Negativos:*
 - *Escasez de servicios en las inmediaciones.*

Método de Valoración

- *Valor de Mercado:*

*Para la valoración del activo objeto de este informe se ha utilizado el **Método Residual**, ya que se trata de un solar edificable.*

El método de Desarrollo Residual requiere deducir los costes de la promoción propuesta del valor total de la promoción añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o “residual” resultante representa el valor más alto que se ofrecería por dicha propiedad.

El método puede resumirse con la siguiente expresión:

$$(A) - (B + C) = D$$

Donde:

- *A representa el valor total de la promoción terminada.*
- *B representa el coste de la promoción.*
- *C representa el beneficio del promotor.*
- *D representa el valor residual de la propiedad.*

Para el cálculo del valor de mercado del inmueble se ha procedido, en primer lugar, a determinar los ingresos y los costes del desarrollo, basándonos en el estudio de mercado (transacciones recientes y ofertas) de producto terminado en la zona y estimado los costes basándonos en los honorarios medios relativos a la construcción.

Una vez calculados los ingresos y los costes, hemos aplicado el resto de variables de nuestro estudio residual, tales como el beneficio sobre coste, los plazos de comercialización del activo, etc.

Este método se ha aplicado para determinar el valor de mercado del activo, de acuerdo al desarrollo propuesto por la promotora y cuyos detalles han sido facilitados por DOMO ACTIVOS.

En detalle, los elementos considerados para cada uso previsto son los siguientes:

- Ingresos, estimados por cada uso como detallado más adelante;*
 - Costes, considerados para la totalidad del proyecto y estimados por CBRE;*
 - Tiempos estimados, para la obra en su conjunto y para la comercialización y venta de todas las unidades a realizar;*
 - Beneficio sobre Coste de la operación.*
- *Determinación de Ingresos:*

Para la finalidad de la valoración, se prevé la comercialización y venta de las unidades a realizar. Para determinar los futuros ingresos por venta hemos utilizado el Método de Comparación, mediante el cual hemos estimado los valores unitarios, basándonos sobre los resultados de nuestro análisis de mercado, con las siguientes conclusiones:

“El estudio de mercado ha confirmado que las viviendas en la zona tienen una buena absorción y que las promociones se agotan antes de que la obra llegue a término. Dentro del mismo PAU hay diferencia de precios ofertados según zona, siendo la promoción más cercana la ubicada en la calle Arte Pop 18 (Residencial Amat), con un promedio de precios de alrededor de 1.878 €/m² construidos.

Por otro lado, las transacciones nos devuelven valores unitarios que pueden llegar a los 2.000 €/m² en la zona.

En función de estos datos, somos de la opinión que el valor unitario del producto terminado para el suelo a valorar sería de 2.150 €/m² sobre la edificabilidad (2.000 €/m² sobre la superficie construida, garaje incluido).”

Los ingresos totales derivado de la venta de las 80 unidades residenciales, aparcamientos y locales comerciales ascienden en nuestro modelo a 19.450.000 €, correspondientes a un valor unitario medio de 2.080 €/m² sobre la edificabilidad. Estos ingresos no incluyen el crecimiento de precios que estimamos se producirá durante el periodo considerado, y que se corresponde con un 3,3% en total sobre el precio actual; esto nos lleva a unos ingresos totales de 20.100.000 €, correspondientes a un valor unitario medio de 2.150 €/m² sobre la edificabilidad.

Los valores unitarios (sobre superficie edificable) considerados por uso son los siguientes:

- Vivienda + trastero + 1 plaza de garaje – 2.150 €/m²*
- Locales comerciales – 1.500 €/m²*

Se estima poder vender el 100% de las unidades en un periodo de 12 meses, con comercialización y preventas ya en fase de obra.

Síntesis de la Valoración

Finalmente, para el total del proyecto los resultados son los siguientes:

PARÁMETROS DE VALORACIÓN	VALOR
Edificabilidad Total	9.348 m ²
Superficie Construida Total del Proyecto	15.187,49 m ²
Superficie Construida del Proyecto S/R	10.740,85 m ²
Superficie Construida del Proyecto B/R	4.446,64 m ²
Ingresos Totales	20.100.000 €
Costes Totales	10.300.000 €
Costes de Obra	8.333.000 €
Otros Costes	1.967.000 €
Beneficio sobre Coste	20%
Valor de Mercado	6.400.000 €
Valor del Mercado unitario (Repercusión)	685 €/m ² t
TIR del Proyecto	11,20%

- Principales Transacciones en el Mercado de Madrid – Ensanche de Vallecas:

Como evidenciado en el párrafo de mercado, se han registrado muy pocas transacciones recientes de suelo en la zona del Ensanche de Vallecas. La falta de producto disponible ha bloqueado el mercado de las compraventas, por lo tanto disponemos sobre todo de datos relacionados con producto terminado. Aun así, tenemos constancia de transacciones realizadas en 2016 a un precio de repercusión de alrededor de 700 €/m².

La falta de transacciones es debida principalmente a la escasez de suelo disponible. De hecho, analizando el mercado hemos encontrado dos únicos solares para residencia plurifamiliar (el primero destinado a viviendas colectivas de protección pública) en el Ensanche de Vallecas. Estos suelos se ofertan en un rango entre 600 y 700 €/m²t.

- Oferta Suelos en Ensanche de Vallecas:

Oferta Suelos Ensanche de Vallecas					
Dirección		Superficie parcela (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Precio (€)	Precio (€/m ² /mes)
PARCELA 5.13.C	Ensanche de Vallecas	3.390	3.390	2.121.600	626
Calle Cirilo Martínez Novillo	Ensanche de Vallecas	500	1.029	700.000	680

Opinión de Valor

- *Valor de Mercado:*

Nuestra opinión del valor de mercado del inmueble ubicado en la calle Arte Figurativo 4, en Madrid a fecha de 17 de abril de 2017 es:

6.400.000 €
(SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL Euros)
IVA excluido

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del emisor

Estrategia del Emisor

La Sociedad estructurará la estrategia y el plan de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas. Para el desarrollo de los mismos, la Sociedad ha delegado en DOMO Gestora (i) la prospección y propuesta de inversiones, (ii) la elaboración del Plan de Negocio para cada propuesta de inversión y su presentación al Consejo de Administración del Emisor, (iii) la ejecución del mismo en caso de ser aprobado por el Consejo de Administración, (iv) la explotación y gestión y administración del inmueble en régimen de arrendamiento, y (v) la propuesta de venta del inmueble.

Los criterios a cumplir para cada proyecto de inversión son los que aparecen en el punto 1.6.4 de Política de Inversión y de Reposición de Activos de este Documento Informativo, y que deberán estar incluidos en un Plan de Negocio a aprobar por el Consejo de Administración de la Sociedad, el cual debe incorporar el análisis económico y financiero, y otra información relevante, relativa a todas las fases de desarrollo contempladas en la propuesta de inversión, con el nivel de detalle necesario.

A continuación se describen los puntos fundamentales de la estrategia a aplicar en cada fase del proyecto de inversión/desinversión contemplado en el Plan de Negocio .

Estrategia de la Fase I (también denominada “Fase de Construcción ó Promoción”): Proceso de localización, adquisición y posterior desarrollo de terrenos para la construcción de inmuebles (o edificios a rehabilitar/demoler) destinados al alquiler.

En esta Fase el Gestor se centra en la identificación, origen, adquisición y gestión proactiva de oportunidades de inversión donde estime que puede crear un valor añadido.

Para ello se aplica el sistema de gestión que DOMO Gestora utiliza en proyectos inmobiliarios para terceros, plenamente contrastado:

- Prospección continuada del mercado en busca de las mejores oportunidades de inversión.
- Control exhaustivo de los costes y plazos.

A tal efecto, selecciona:

- Equipo Técnico. La estrategia de DOMO Gestora es conseguir los mejores diseños con la utilidad y rentabilidad preestablecidas, contando para ello con un seleccionado grupo de despachos de arquitectura. Dichos profesionales serán contratados para diseñar el producto previamente confeccionado por DOMO Gestora, que se adecúe a las necesidades de la demanda. Una de las exigencias de DOMO Gestora es que los proyectos contengan alta definición de mediciones y detalles constructivos, que permitan al resto de agentes que intervienen en la construcción ofrecer presupuestos con plazos y precios cerrados.

Además, preferentemente el Proyecto de Ejecución se elabora, y/o consensua, de forma conjunta con los técnicos de la Constructora, con la finalidad de evitar desviaciones y minimizar los costes de ejecución.

- Constructora. Es uno de los agentes más importante para conseguir el objetivo. Para ello, se solicitan presupuestos a las constructoras, a tal efecto seleccionadas por el Gestor donde, entre otros, se establecen como requisitos básicos el cumplimiento de los siguientes aspectos:
 - Precios fijos e invariables (precio cerrado) desde la suscripción del contrato de ejecución de obra.¹
 - Mediciones cerradas y acotadas, que sean consideradas correctas por la propia constructora.²
 - Plazos de ejecución cerrados, con penalizaciones en caso de incumplimiento.
 - Ejecución con materiales que garantice un mejor y más barato mantenimiento de los edificios.
 - La constructora adjudicataria es la que, cumpliendo una memoria de características y calidades mínimas, presente las mejores garantías a criterio de DOMO Gestora (solventía, forma de pago, nivel de acabado....etc), para conseguir que la construcción finalice en el menor plazo posible y con el mejor nivel de acabados, de forma que permita mejorar las previsiones de rentabilidad. Se evitarán las bajas que a criterio de DOMO Gestora puedan resultar temerarias.
 - La constructora es responsable de:
 - Entrega de la promoción llave en mano para su puesta inmediata en rentabilidad.
 - En determinadas promociones se puede llegar a acordar con las sociedades constructoras periodos de mantenimiento que se prolonguen durante. al menos, los tres años previstos de alquiler, para de esa forma maximizar los beneficios de la SOCIMI, al tiempo que se

¹ Dependiendo de la obra y de la inversión, dicho requisito podría sufrir variaciones.

² Dependiendo de la obra y de la inversión, dicho requisito podría sufrir variaciones.

pueda obtener un mantenimiento óptimo de las edificaciones³.

Estrategia de la Fase II (también denominada “Fase de Explotación”): Explotación y mantenimiento de dichos inmuebles.

El inicio de este periodo depende de elementos externos, como es la obtención de la Licencia de Primera Ocupación/Cédula de Habitabilidad, hecho que establece la finalización de la Fase I y comienzo de la Fase II.

Para la obtención de la rentabilidad esperada de cada proyecto de inversión, es preciso una eficiente anticipación de la demanda que consiga la máxima ocupación de los activos. Actuaciones conducentes a la consecución de este objetivo:

- Captación previa de inquilinos interesados. Pre-comercialización de los activos mediante el sistema desarrollado por el Gestor, que se activa al menos tres meses antes de que finalice la promoción. A tal efecto:
 - El inquilino objetivo está dentro de la población activa, con nivel de renta medio y medio alto, de edad media y cuyo objetivo sea la permanencia en el activo en periodos medios de 2-4 años.
 - Los interesados que acrediten disponer de solvencia suficiente, podrán indicar sus preferencias y acceder a los inmuebles disponibles, o a aquellos cuya finalización sea próxima.
 - El sistema evalúa a los inquilinos, resultando una valoración que determinará el grado de solvencia y fiabilidad.
 - Los resultados pueden ser cruzados con los sistemas de prevención contra morosos.
- Opción de Compra. Dependiendo del inmueble y de la estrategia fijada para el mismo, se puede conceder a los inquilinos un derecho de opción de compra sobre los activos.
- Rentas garantizadas. Se prevé suscribir una póliza de seguros, a criterio del Consejo de Administración, que dé cobertura a la Sociedad ante casos de impago, reclamación de deudas, gestión del desahucio, cobertura por vandalismo, etc.
- Gestión personalizada. Servicio de atención, “call center”, operado por DOMO Gestora, donde se monitoriza a los inquilinos, atendiéndolos y registrando las incidencias que serán resueltas con la mayor celeridad.
- Mantenimiento de los inmuebles. Control de los servicios (conserjería, vigilancia, jardinería, mantenimiento de piscinas, y pequeñas reparaciones derivadas del uso) que fidelizan a los arrendatarios, a la vez que se reducen costes de explotación.

³ Dicha opción será negociada en la constructora.

El objetivo básico es mantener una ocupación de al menos el 90% de todos los inmuebles, mediante la generación de una lista de espera de inquilinos demandantes solventes, en constante actualización, que permita la rápida ocupación de los mismos, implementando las acciones anteriormente indicadas con cuantas otras fueran precisas.

Estrategia de la Fase III (también denominada “Fase de Rotación”): Desinversión total o parcial en el activo en caso de que el Consejo de Administración lo considere pertinente.

La Sociedad plantea la posibilidad de enajenar los activos, transcurridos al menos 3 años de la puesta en explotación de los mismos, como parte de su estrategia de inversión y desinversión, de acuerdo a lo establecido por su política de inversión, descrita en el punto 1.6.4 anterior.

Principales ventajas competitivas del Emisor

- *Entorno económico propicio*

En el momento actual la Sociedad encara una serie de circunstancias favorables a su modelo de negocio, como son las indicadas a continuación:

- Bajos tipos de interés.
- Creación sostenida del empleo.
- Coyuntura económica positiva.
- Evolución positiva del mercado inmobiliario.
- Recuperación del número de viviendas visadas.
- Incremento de la demanda de vivienda.
- Fomento de la vivienda en alquiler.
 - Política de incentivos.
 - Razones socio-laborales:
 - Aparición de un segmento de población activa más enfocada al alquiler de vivienda que a la compra.
 - Incremento de la movilidad laboral.
 - Precariedad laboral.
 - Modificación de las estructuras familiares hacia modelos monoparentales y de personas solas, más inclinadas a la vivienda en alquiler que a la adquisición de vivienda.
 - Convergencia con los países del entorno.

- El nivel más bajo en costes de construcción de los últimos 10 años,

- *Creación de valor*

El modelo de negocio de la Sociedad, de adquisición de suelos finalistas para la construcción de inmuebles dedicados al alquiler, en lugar de adquirir edificios ya prestos para su alquiler, supone la creación de un valor adicional para el accionista, que se concreta en la acumulación de valor generada durante la promoción/construcción del inmueble (denominado comúnmente como “beneficio promotor”).

Así pues, los accionistas se hacen acreedores a toda la plusvalía acumulada por el incremento de valor generado durante el proceso de construcción de los inmuebles (“beneficio promotor”), que se adiciona a los ingresos derivados de los ingresos por arrendamiento de los mismos, más la revalorización que emergerá (i) por valoración periódica del activo; ó, (ii) por la venta del mismo.

- *Producto innovador*

DOMO ACTIVOS es una SOCIMI que pretende crear parques inmobiliarios concentrados, nuevos y ecoeficientes de activos de calidad en alquiler, prácticamente inexistentes en España.

- *Gestión profesional*

Como ya se ha referido, la gestión de inversiones en todo su ciclo de desarrollo descansa en DOMO Gestora, sociedad con una acreditada experiencia en procesos de desarrollo inmobiliario desde el momento de la selección de potenciales suelos finalistas, para la promoción y construcción de activos inmobiliarios, o edificios a rehabilitar/demoler, pasando por toda la gestión del proyecto, a saber:

- la necesaria selección, coordinación, seguimiento y control de profesionales y compañías proveedoras de servicios para el buen fin del proyecto,
- la gestión y control de presupuestos de obra,
- la gestión y control de plazos de ejecución,
- la experiencia probada en labores de comercialización,
- el equipo de gestión altamente profesional, y
- la aplicación de presupuesto dedicado a la inversión en tecnología y herramientas de gestión y control para maximizar la eficiencia de su labor.

El Gestor, dada su experiencia, su imagen de marca, y su implantación en el sector, puede tener acceso a oportunidades de inversión no accesibles a otros competidores.

- *Estrategia de comercialización y explotación activa de los inmuebles basada en:*
 - La pre-comercialización de los activos antes de su entrega, para minimizar los tiempos de desocupación entre la finalización de la obra y la obtención de la Licencia de Primera Ocupación.
 - La selección rigurosa de los potenciales inquilinos.

- *Economías de escala en la gestión y el mantenimiento de los activos.*

En el caso de inmuebles de viviendas, el disponer de inmuebles destinados en su totalidad al arrendamiento, a diferencia de disponer de una cartera de activos en alquiler dispersas, mejora enormemente los ratios de eficiencia en la provisión de los servicios de mantenimiento.

- *La construcción de edificios ecoeficientes conlleva una reducción significativa del coste de mantenimiento de los activos, tanto para los inquilinos como para la Sociedad.*

En el diseño de los Proyectos, se cuida de forma especial la eficiencia energética de los inmuebles así como el medio ambiente. A tal efecto, el objetivo de los edificios a diseñar para DOMO ACTIVOS, es alcanzar una eficiencia energética en proyecto de grado B o superior. Para ello, la Sociedad podrá solicitar informes para la optimización energética de los inmuebles, pretendiendo con ello innovar, cuidar el medioambiente, a la vez que obtener mayor eficiencia que permita refrigerar (en verano), o calentar (en invierno) a los menores costes posibles, lo que conllevará mayor fidelidad de los inquilinos, o (en su caso) mayor atractivo para los futuros adquirentes.

Las medidas de eficiencia energética, que se aplican están basadas en un pormenorizado estudio de la climatología donde vaya a ubicarse el edificio, condiciones del entorno, edificios colindantes... etc., que tras analizarse pormenorizadamente permitan reducir el consumo energético, sin perjudicar por ello la rentabilidad del edificio.

- *Nivel controlado de endeudamiento, no superior al 50% del valor de la Sociedad.*

La Sociedad se ha planteado un objetivo de nivel máximo de endeudamiento del 50% del valor de mercado de su cartera inmobiliaria.

1.8 Dependencia respecto a patentes, licencias o similares

El modelo de negocio de la Sociedad, de adquisición de suelos, construcción de inmuebles, (o rehabilitación de edificios ya construidos en su caso), y arrendamiento de los mismos, es muy dependiente de la obtención de licencias o autorizaciones administrativas, necesarias para el desarrollo de dicha actividad, y de aplicación específica para cada proyecto en desarrollo.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

A fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad no tiene ningún contrato relevante con proveedores o clientes, excepción hecha del Contrato de Gestión descrito en el punto 1.6.1 anterior, y el suscrito con la empresa constructora Ferrovial con fecha 3 de agosto de 2017.

Durante el ejercicio 2016 no se han devengado honorarios a favor del Gestor.

Hasta el 30 de junio de 2017, los gastos de gestión han ascendido a 182.525 €, que son activados en el coste de construcción, incrementando la partida de balance “Inversiones Inmobiliarias”.

1.10 Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 1.13 y 1.19), y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

La principal y única inversión de la Sociedad se ha realizado con fecha 13 de marzo de 2017, que ha quedado descrita en detalle en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo.

El precio de compraventa del activo (solar finalista) ha sido de 5.413.966 € (impuestos no incluidos), y el IVA repercutido de 1.136.933 euros, lo que totaliza un importe de 6.550.899 €.

Las inversiones futuras previstas están asociadas al desarrollo del proyecto de construcción de un inmueble sobre el solar y, en concreto, a:

- Licencias varias: 310.072 €, a acometer y abonar en el corto plazo (1 año).
- Desembolsos de acuerdo al presupuesto de ejecución de obras, contratado con Ferrovial (ver punto 1.6.1 de este Documento Informativo), que asciende a 8.871.670 €, a acometer y abonar en el medio plazo (2 años), y que corresponde a:
 - Presupuesto de obra comparable al ofertado con Proyecto Básico: 7.253.855 €.
 - Mejoras introducidas en el Proyecto de Ejecución, no contempladas en el presupuesto de Básico, y que ascienden a 731.145 €.
- Proyectos en general (arquitecto superior por proyectos, dirección de obra, dirección ejecución obra de aparejador, estudios técnicos varios...): 435.609 €, a acometer y abonar a medio plazo (2 años).

La Sociedad ha llevado a cabo un aumento de capital previo a la incorporación a negociación en el MAB, acordándose el mismo en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad celebrada el 7 de marzo de 2017, y llevada a efecto con fecha 8 de marzo de 2017, en una cantidad de SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (6.975.000 €) a suscribir y desembolsar íntegramente mediante aportaciones dinerarias. Con esta ampliación de capital el importe total de capital social queda fijado en SIETE MILLONES TREINTA Y CINCO MIL EUROS (7.035.000 €).

La ampliación de capital tiene como finalidad:

- (i) Cumplir con el requisito de capital social mínimo de 5 millones de euros establecido en la Ley de SOCIMI
- (ii) Acometer la inversión en el activo descrito en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo.

El montante del importe resultante de la ampliación de capital que excede el precio pagado por el activo, es decir, aproximadamente 1,5 millones de euros, se destinará para la financiación parcial de la edificación proyectada y descrita igualmente en el punto 1.6.1. de este Documento Informativo, y cubrir otros gastos asociados (comisiones abonadas por búsqueda de suscriptores de la ampliación de capital, notaría, registros, impuestos directos e indirectos, etc.). El resto de la financiación necesaria será cubierta con un préstamo hipotecario. (ver punto 1.14 de este Documento Informativo).

1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.

No aplica.

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

Desde su constitución, la Sociedad no ha realizado inversiones en instalaciones directamente relacionadas con el medio ambiente ni ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental.

No existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales, ni contingencias de tipo alguno relacionadas con la protección al medio ambiente.

No se han recibido subvenciones en materia medioambiental.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en el que se establece la obligación de poner a disposición

de los arrendatarios un certificado de eficiencia energética. En este sentido, el citado Real Decreto establece que la obligación es exigible para los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de junio de 2013. La Sociedad dispondrá de los correspondientes certificados energéticos de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013.

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

Desde su constitución la Sociedad no ha realizado operaciones, salvo la ampliación de capital con fecha 8 de marzo de 2017 descrita en los apartados 1.4.2, 1.10 y 2.2, y la adquisición de un suelo finalista con fecha 13 de marzo de 2017 descrito en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo.

La Sociedad presenta en el punto 1.19 información financiera auditada a 31 de diciembre de 2015 y de 2016, y revisión limitada de los estados financieros a 31 de marzo de 2017.

Los datos de producción, ventas y costes del Emisor a 30 de junio de 2017, disponibles a fecha de presentación de este Documento Informativo, son las que siguen (expresados en Euros):

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI	PyG a 30/6/2017^(*)	Rev. limitada a 31/3/2017	CCAA auditadas a 31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Otros gastos de explotación	-144.468	-60.572	-34.390
Servicios exteriores	-144.468	-60.572	-34.390
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-144.468	-60.572	-34.390
Gastos financieros	-	-	-381
RESULTADO FINANCIERO	-	-	-381
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-144.468	-60.572	-34.771
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-144.468	-60.572	-34.771

^(*) Datos no auditados ni sometidos a revisión limitada

Los gastos de explotación corresponden en su totalidad a servicios exteriores, entre los que se encuentran gastos relativos a notarías, registros, abogados, prestación de servicios de oficina, servicios de auditoría, asesor registrado, MAB, experto inmobiliario y asesoría LOPD (protección de datos), seguro de responsabilidad civil y servicios bancarios.

1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular MAB 14/2016, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones para los ejercicios 2017, 2018 y 2019, con el objetivo de

mostrar al menos dos años de actividad completa. Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y consensuados con el Gestor de la Sociedad.

El objetivo de la presentación de previsiones es que los potenciales inversores puedan formarse un juicio razonado sobre la capacidad de la Sociedad de generar ingresos en el ejercicio en que la compañía solicita su incorporación a negociación en el MAB, y en los dos años posteriores.

Dada la relevancia de la información presentada en este apartado, el posible inversor debe tener en cuenta, a la hora de analizar y entender las expectativas de previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros, que la política de inversión de la Sociedad es promover principalmente conjuntos residenciales (viviendas, apartamentos turísticos, hoteles), con destino al alquiler al menos durante tres años, y la posterior desinversión parcial o total de los activos.

Las fases del plan de negocio de la Sociedad, descritas con detalle en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo, son:

- Fase I: Proceso de localización, adquisición y posterior desarrollo de terrenos para la construcción de inmuebles (o edificios a rehabilitar/demoler) destinados al alquiler (Fase de Construcción).
- Fase II: Explotación y mantenimiento de dichos inmuebles (Fase de Explotación).
- Fase III: Enajenación de los inmuebles (Fase de Rotación).

En consecuencia, la previsión para lo que resta del ejercicio 2017 y los dos años completos posteriores (2018 y 2019), no marca una imagen de la previsión de rentabilidad que pueda alcanzar la Sociedad, debido a que en esos periodos iniciales se concentra la inversión en la construcción de la promoción, previéndose la finalización de la misma en agosto de 2019 y su puesta en alquiler en septiembre de 2019, procediendo desde ese momento a generar ingresos.

No obstante, debe significarse, que una vez finalizada la Fase I de Construcción, se prevé que el valor del activo refleje el incremento registrado durante esta fase (denominado “beneficio promotor”), lo que será oportunamente comunicado como Hecho Relevante.

Una visión global del ciclo completo de inversión y generación de ingresos, asociados al modelo de negocio del Emisor, puede encontrarse en el ejemplo incluido en el punto 1.6.4 de este Documento Informativo.

El periodo temporal contemplado en este punto 1.14, se caracteriza, en términos financieros y de flujos de caja, por los siguientes aspectos:

- Se ha realizado una ampliación de capital con fecha 8 de marzo de 2017 (ver puntos 1.4, 1.10 y 2.2 de este Documento Informativo) que se ha aplicado a la compra de suelo (ver puntos 1.6.1 y 1.13 de este Documento Informativo) para la consiguiente construcción del inmueble destinado a su posterior alquiler. En cuanto a los plazos de esta fase, se estima que el desarrollo de la promoción, en una estimación moderada, transcurrirá en al menos 18-24 meses (previsiblemente desde diciembre de 2017 hasta agosto de 2019).

- Así pues, es importante destacar, tal y como se puede deducir del punto anterior, que al menos durante los ejercicios 2017 y 2018, y parte del 2019, la Sociedad no va a tener ingresos de ningún tipo.
- Por tanto, la información presentada se refiere fundamentalmente a los distintos epígrafes de gastos que puede tener la Sociedad, entre los que se encuentran como más significativos: gastos de gestión, y gastos financieros correspondientes a los intereses de la financiación que pudiera tener el proyecto de inversión.

Aspectos significativos que destacan en las previsiones de carácter numérico sobre los gastos

Para elaborar estas previsiones, la Sociedad ha analizado en profundidad la situación actual de los mercados inmobiliarios y financieros tomando como base las siguientes premisas:

- Volumen de fondos propios: Los fondos propios iniciales de la Sociedad ascienden a la cantidad de 7.035.000 €. De dicho importe, se deben descontar unos honorarios máximos correspondientes a: (i) el 4,20% sobre el importe de la ampliación de capital (292.950 €), por los pagos a los diferentes agentes colocadores y demás gastos asociados a la captación de fondos, (ii) un 1,00% sobre el importe de la ampliación de capital (69.750 €), por el pago al Agente Colocador en concepto de coordinación de la operación de captación de fondos, y (iii) los gastos ligados a otros asesores distintos de los anteriores necesarios para la constitución de la Sociedad y el proceso de incorporación de DOMO ACTIVOS al MAB, estimados estos en unos 556.158 €. El total de los gastos por los anteriores conceptos (i), (ii) y (iii) ascienden a una cantidad de 918.858 €. Tras los mencionados gastos y comisiones, el importe de fondos disponibles de Sociedad se estima asciende a 6.116.142 €. Debe referirse que las previsiones de comisiones mencionadas son de máximo, pudiendo ser dichos importes inferiores, lo que supondría un incremento de los fondos disponibles de la Sociedad.
- Adquisición de activo: De la referida ampliación de capital, la mayor parte de su importe quedó invertida con fecha 13 de marzo de 2017 en la adquisición de un **solar finalista**, sito en la Calle Arte Figurativo número 4 de Madrid, susceptible de obtención de Licencia de Edificación, (Licencia Directa), por importe de 5.413.966 €, más gastos asociados de notaría y registro por importe de 6.480 €. El IVA correspondiente, por importe de 1.136.933 €, no ha sido aún liquidado. El activo se encuentra ubicado en un sector que ya cuenta con edificios de una antigüedad media de 5 años, y con población consolidada y en crecimiento (ver descripción del activo en el punto 1.6.1. de este Documento Informativo).
- Apalancamiento financiero: A efectos de estas previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros, se ha estimado un apalancamiento bancario del 50% del coste total del Proyecto, lo que en términos absolutos se traduce en unos 9.000.000 €. Las características de dicha financiación son:
 - Periodo de carencia máximo de 30 meses, (Fase I o de construcción).

- Periodo de amortización lineal del 1,5% anual durante cuatro años, (Fase II de explotación), una vez finalizado el periodo de carencia, o finalizada la construcción (lo que antes suceda).

Debe significarse que en el importe anteriormente referido se encuentran incluidos todos los gastos en que incurre la Sociedad, ya sean gastos de colocación, incorporación a negociación en el MAB, gestión, y costes de construcción.

Por tanto, para obtener una mayor rentabilidad se hace uso de apalancamiento financiero, utilizando los fondos propios referidos anteriormente para financiar (i) la adquisición del activo; (ii) los gastos asociados, y los costes de la Sociedad; y (iii) los costes de la construcción del inmueble hasta, previsiblemente marzo de 2019, de acuerdo con los presupuestos elaborados por la Sociedad.

Se prevé realizar antes de la finalización de las obras de construcción, estimativamente en agosto de 2019, una ampliación de capital en el importe que sea preciso, para cubrir el posible desfase que emerja entre la aplicación de fondos propios existente a fecha de presentación de este Documento Informativo, y la aplicación de fondos ajenos (apalancamiento ya mencionado), desfase inicialmente estimado en 2.000.000 €.

Con todo ello, la capacidad total de inversión en activos por parte de la Sociedad se estima en, aproximadamente, 18.000.000 € (dicha cifra corresponde al sumatorio de 7.000.035 € de capital suscrito y desembolsado en la actualidad, 2.000.000€ de capital social de futuras ampliaciones y 9.000.000€ de financiación bancaria).

La Sociedad se concentrará principalmente en el sector residencial (solares finalistas o que requieran de moderado desarrollo urbanístico, y edificios a rehabilitar o demoler). Dentro del sector residencial, el objetivo principal es el desarrollo y adquisición de solares o edificios destinados a primera residencia, hoteles y apartamentos turísticos, siendo un objetivo secundario el sector de oficinas, comercial, etc. El mix inicial de producto que se estaría buscando, para equilibrar la rentabilidad objetivo y el riesgo del negocio existente, se detalla a continuación:

Mix de activos inmobiliarios DOMO ACTIVOS	
Tipología de activos	% s/ total cartera
Edificios residenciales	80 - 100
Oficinas y locales comerciales	0 - 20
Logística	0

Tal como ha quedado anteriormente explicitado, en el punto 1.6.4. de este Documento Informativo, los porcentajes señalados en el cuadro anterior podrán ser variados por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad.

DOMO SOCIMI no descarta, previa propuesta del Gestor, invertir en otros sectores inmobiliarios, siempre y cuando de media se cumpla con el objetivo de rentabilidad estimado en el Plan de Negocio, establecido en un TIR apalancado superior al 8% anual en cada Promoción.

Las previsiones a futuro que se presentan se han elaborado siguiendo un criterio conservador, tal como más adelante se especifica, para el periodo analizado. No obstante, la perspectiva del mercado global no es fácil de predecir y los resultados reales pudieran diferir de los previstos en este informe, con el consiguiente efecto sobre las conclusiones alcanzadas.

La realización de una estimación operativa de un negocio parte de ciertos supuestos, tanto en los métodos aplicados como en las previsiones a futuro de los flujos de caja generados por el mismo. Por este motivo, cualquier estimación propuesta deberá entenderse en dicho contexto y siempre como un marco de referencia.

Estructura de ingresos y costes atendiendo al modelo de negocio

Respecto de los ingresos, tal y como se ha explicado, se ha estimado que, al menos en los periodos de referencia (2017, 2018, y hasta septiembre de 2019), no van a producirse los correspondientes a la puesta en alquiler del inmueble, al estar éste aún en construcción.

En cuanto a los gastos financieros, éstos se producirán de forma escalonada a medida que se haga uso del endeudamiento, debido a que primero se consumirán los recursos propios disponibles para la compra de suelo y el desarrollo del proyecto.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las estimaciones iniciales aprobadas.

Cuenta de pérdidas y ganancias (datos en €)

Previsión de ingresos y gastos DOMO ACTIVOS			
	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2019
Importe neto de la cifra de negocios	0	0	120.305
Otros gastos de explotación	-630.754	-136.033	-298.554
Servicios exteriores	-630.754	-136.033	-298.554
Dotación a la amortización	0	0	-44.420
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-630.754	-136.033	-222.668
Gastos financieros	0	0	-94.666
RESULTADO FINANCIERO	0	0	-94.666
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-630.754	-136.033	-317.335
Impuesto sobre beneficios	0	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-630.754	-136.033	-317.335

Estas cifras podrán variar de forma sustancial en caso de que la Sociedad realice nuevas ampliaciones de capital, lo que se comunicará oportunamente al Mercado.

Debe destacarse el carácter incierto de dichas previsiones, así como de cualquier otra información basada en expectativas futuras, pudiéndose dar diferencias entre los resultados proyectados y los reales, que podrían ser significativos.

Ingresos y ventas

La ausencia de estimaciones de ingresos en el cuadro anterior se explica, tal y como se ha mencionado anteriormente, por el hecho de que la primera adquisición de activos se ha realizado en 2017 y no se completará su construcción hasta agosto de 2019. El plazo de construcción suele

oscilar entre los 18 y 24 meses, por lo tanto cabe esperar que los primeros ingresos derivados de la puesta en explotación del activo a partir del momento en que finalicen las obras de construcción, lo que tendría lugar a partir de septiembre de 2019.

A medida que la ejecución de las obras avance, se prevé realizar la valoración del activo (al menos una valoración durante el primer trimestre de cada ejercicio), para de esa forma informar al Mercado de la posible variación del valor del activo durante el proceso de construcción. Debe referirse que, pese a que pueda estimarse un incremento de valor a lo largo de la fase de construcción de los inmuebles destinados al alquiler, ese hipotético incremento de valor, si efectivamente se ha debido a la evolución del mercado, no se obtendrá de forma proporcional a la ejecución de la obra, previendo que ese valor añadido surgirá con la finalización de la obra y obtención de las licencias oportunas.

Inicio cobro alquileres

Las previsiones se realizan en virtud de unas hipótesis inmobiliarias derivadas de estudios de mercado realizados por Domo Gestora de Viviendas S.L.U., y una revisión del Plan de Negocio realizado por CBRE, sociedad contratada a tal efecto para ello.

Debe destacarse el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, donde normalmente se producirán diferencias entre los resultados proyectados y los reales, que podrían ser significativos.

Premisas que se han adoptado para realizar las previsiones de ingresos en el plan de negocio:

Hipótesis de Ocupación y Ritmo de Alquiler	
Número total de viviendas con garaje y trastero	80
Número total de viviendas ocupadas por mes (ritmo de alquiler)	12
Número de garajes no vinculados	25
Número de garajes no vinculados ocupados por mes (ritmo de alquiler)	1
Número de locales	6
Número de locales ocupados por mes (ritmo de alquiler)	0,5
Porcentaje máximo ocupación viviendas	90,00%
Porcentaje máximo ocupación de garajes no vinculados	30,00%
Porcentaje máximo ocupación de locales	100,00%
Porcentaje de morosidad	3,00%
Tiempo para ocupación máxima de viviendas (meses)	6
Tiempo para ocupación máxima de garajes no vinculados (meses)	8
Tiempo para ocupación máxima de locales (meses)	12

Hipótesis de Rentas	
Renta mensual por vivienda + garaje + trastero (€/mes)	904 €
Gastos comunes por mes y por vivienda (€/mes)	149 €
Renta total mensual por vivienda (€/mes)	1.053 €
Renta media mensual Local comercial (€/mes)	754 €
Renta mensual plaza de garaje no vinculada (€/mes)	50 €

Costes y gastos

Respecto a los gastos de explotación en los que incurrirá la Sociedad, se han realizado las siguientes estimaciones iniciales:

Otros gastos de explotación (gastos generales) (€)			
	a 31/12/2017	a 31/12/2018	a 31/12/2019
Gastos de mantenimiento del activo	0	0	-45.489
Gastos de funcionamiento SOCIMI	-630.754	-136.033	-244.497
Otros gastos de explotación	-630.754	-136.033	-298.554

La partida de “Otros gastos de explotación” presenta diferencias muy importantes dependiendo de los ejercicios, debido a que en el ejercicio 2017 se encuentran incluidos los gastos necesarios para la puesta en marcha de la Sociedad, p.e., honorarios profesionales, gastos necesarios para la incorporación a negociación en el MAB, etc....

No obstante, el cuadro indicado anteriormente, podrá variar de forma sustancial dependiendo de si la Sociedad acomete nuevas ampliaciones de capital.

Gastos de construcción

Los costes inherentes a la promoción y construcción del inmueble son activados contablemente, por lo que no aparecen como tal gasto en la previsión de ingresos y gastos.

Gastos de mantenimiento del activo:

En esta partida se incluyen los correspondientes gastos necesarios para el mantenimiento del edificio una vez puesto en explotación, tales como remuneración a conserjes, luz, agua, tributos, etc. Dichos importes han sido estimados en base a hipótesis inmobiliarias derivadas de estudios de las promociones entregadas por Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. en los últimos dos años.

Dichos costes han sido calculados en términos nominales, aplicando una previsión de incremento de los mismos del 1,5% anual.

Gastos de funcionamiento de la SOCIMI:

Como se ha indicado anteriormente, el funcionamiento de la SOCIMI implica incurrir en una serie de gastos relativos a profesionales y asesores como el asesor legal, asesor inmobiliario, asesor registrado, asesor contable (auditor), etc., así como honorarios de gestión en su caso.

Los gastos correspondientes al Gestor durante los periodos de construcción y hasta la obtención de la licencia de primera ocupación y puesta en alquiler del inmueble, son activados dentro del coste de la promoción, siendo el cálculo estimado de 743.526 € para todo el periodo. A partir de la puesta en explotación del inmueble (previsto para septiembre de 2019), los gastos de gestión se incorporan a la partida de “Gastos de funcionamiento de la SOCIMI”.

Gastos de personal:

La SOCIMI no tiene empleados, por lo que no hay gastos de personal.

Gastos financieros:

En la partida de “Gastos financieros” se computan aquellos en que la Sociedad incurre una vez finalizada la construcción y puesta en explotación del inmueble.

Los costes financieros inherentes a la Fase I de construcción, cuyo importe asciende a una cantidad aproximada de 282.645 €, están activados dentro del coste de la promoción, por lo que los mismos no aparecen en esta partida de “Gastos financieros”. En dicho importe se han estimado los costes necesarios para la constitución de la deuda bancaria, así como un tipo de interés estimado en el 3,73%.

Dotación a la amortización:

Tal como se ha mencionado en el apartado 1.6.1. de este Documento Informativo, desde el punto de vista contable no es posible amortizar el valor del suelo. En consecuencia, no podrá iniciarse la amortización de este activo de la Sociedad hasta que finalicen las obras de ejecución del edificio, con fecha prevista de agosto de 2019. Por ello, aparece una dotación a la amortización del edificio a diciembre de 2019, computada desde septiembre de 2019, fecha en que se estima que el edificio estará ya construido y puesto en explotación.

Resultado del ejercicio:

Los tres primeros ejercicios de la Sociedad presentan pérdidas debido a que no se generan ingresos hasta que el inmueble está ya construido y puesto en explotación, lo que se prevé que ocurra a partir de septiembre de 2019.

La Sociedad, mediante su Consejo de Administración, se ha comprometido y así le obliga la Circular MAB 14/2016, a comunicar al Mercado cualquier desviación significativa de las previsiones presentadas en el punto 1.14. Por lo tanto, se debe esperar que de forma continuada la Sociedad, en la medida en que se vayan realizando nuevas adquisiciones o se puedan ir produciendo desviaciones en los gastos o los ingresos, irá comunicando mediante el correspondiente “Hecho Relevante” todas estas nuevas informaciones y acontecimientos de la Sociedad.

La inclusión en este Documento Informativo de estas previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros implica el compromiso de la Sociedad de informar al Mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

La información financiera prospectiva de este apartado 1.14 está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente, y son comparables a los utilizados en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas al mismo por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre. No ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 de este Documento Informativo.

La evolución del negocio de la Sociedad en los términos proyectados en sus previsiones obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo que pueden afectar a los ingresos de la Sociedad:

- a) Riesgo de retrasos en la ejecución de las distintas fases del plan de inversión.
- b) Riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados.
- c) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.

Se recomienda que el inversor lea detalladamente el apartado 1.23 sobre Factores de Riesgo, junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Plan de Negocio ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 28 de junio de 2017, por unanimidad.

1.15 Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 32º, 34º y 35º de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la estructura, composición y duración del mandato de los Administradores:

ARTÍCULO 32º.- CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

- 1. La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración.*
- 2. El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales.*

ARTÍCULO 33º.-COMPETENCIAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1. El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de accionistas.*
- 2. El Consejo de Administración, al que corresponden los más amplios poderes y facultades para gestionar, dirigir, administrar y representar a la Sociedad, como norma general, confiará la gestión ordinaria de la Sociedad a los órganos delegados de administración y concentrará su actividad en la función general de supervisión y en la consideración de aquellos asuntos de particular trascendencia para la Sociedad.*

ARTÍCULO 34º.- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

- 1. El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a quince, que será determinado por la Junta General de accionistas.*
- 2. Compete a la Junta General de accionistas la fijación del número de consejeros. A este efecto, procederá directamente mediante la fijación de dicho número por medio de acuerdo expreso o, indirectamente, mediante la provisión de vacantes o el nombramiento de nuevos consejeros, dentro del límite máximo establecido en el apartado anterior.*

ARTÍCULO 35º.- DURACIÓN DE CARGOS.

- 1. Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de tres años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.*
- 2. El nombramiento de los administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.*
- 3. Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.*

ARTÍCULO 36º.- DESIGNACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1. El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá contar con uno o varios Vicepresidentes, quienes, de acuerdo con el orden que establezca el Consejo, sustituirán al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que ejerza el cargo de Secretario. Para ser nombrado el Presidente o Vicepresidente será necesario que la persona designada sea miembro del Consejo de Administración, circunstancia que no será necesaria en la persona que se designe para ejercer el cargo de Secretario, en cuyo caso éste tendrá voz pero no voto.*
- 2. El Consejo de Administración podrá también nombrar potestativamente a un Vicesecretario que podrá no ser consejero.*

ARTÍCULO 37º.- FACULTADES DE REPRESENTACIÓN

- 1. El poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde al Consejero de Administración, que actuará colegiadamente.*
- 2. El Secretario y, en su caso el Vicesecretario del Consejo de Administración, tiene las facultades representativas necesarias para elevar a público y solicitar la inscripción registral de los acuerdos de la Junta General de accionistas y del Consejo de Administración.*
- 3. El poder de representación de los órganos delegados se regirá por lo dispuesto en el acuerdo de delegación. A falta de indicación en contrario, se entenderá que el poder de representación se confiere a título individual al Consejero Delegado, en caso de existir, y en el supuesto de que se constituya una comisión Ejecutiva, a su Presidente.*

ARTÍCULO 38º.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

- 1. El Consejo de Administración se reunirá con la frecuencia que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones.*
- 2. La convocatoria, que incluirá siempre el orden del día de la sesión y la información relevante que corresponda, se realizará por el Secretario del Consejo de Administración o quien haga sus veces, con la autorización de su Presidente, por cualquier medio que permita su recepción. La convocatoria se cursará con una antelación mínima de tres días.*
- 3. Sin perjuicio de lo anterior el Consejo de Administración se entenderá válidamente constituido sin necesidad de convocatoria si, presentes o representados todos sus miembros, aceptasen por unanimidad la celebración de sesión y los puntos a tratar en el orden del día.*
- 4. Asimismo, si ningún consejero se opone a ello, podrán celebrarse votaciones del Consejo de Administración por escrito y sin sesión.*

5. *El Consejo de Administración podrá celebrarse en varios lugares conectados por sistemas que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real.*

Los asistentes a cualquiera de los lugares se considerarán, a todos los efectos relativos al consejo de Administración, como asistentes a la misma y única reunión. La sesión se entenderá celebrada en donde se encuentre el mayor número de consejeros y, en caso de empate, donde se encuentre el Presidente del Consejo de Administración o quien, en su ausencia, la presida.

6. *Corresponde al Presidente el derecho de invitar a un representante de la entidad que gestione las inversiones de la Sociedad en cada momento ("la Sociedad Gestora") para que participe en las reuniones celebradas por el Consejo de Administración.*

ARTÍCULO 39º.- DESARROLLO DE LAS SESIONES

1. *El Consejero quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados por otro consejero, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá por escrito, necesariamente a favor de otro consejero, y con carácter especial para cada sesión comunicándolo al Presidente.*
2. *Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la Ley o estos Estatutos sociales prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.*
3. *De las sesiones del Consejo de Administración, se levantará acta, que se aprobará por el propio Consejo de Administración al final de la reunión o en otra posterior y que firmarán, al menos, el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces.*

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento Informativo, es la siguiente:

Consejero	Cargo	Fecha Nombramiento
Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (representada por D. Feliciano Conde Anguita)	Presidente	11/06/2015
D. Juan José de Gracia Gonzalo	Consejero Independiente y Vicepresidente	07/03/2017
D. Enrique Guerra Pérez	Secretario y Consejero	30/06/2017
MV NURIA, S.L. (representada por D. Víctor de Miguel Bueno)	Consejero Dominical	07/08/2017

D. Enrique Guerra Pérez fue nombrado Consejero de la Sociedad el 11/06/2015, y nombrado Secretario del Consejo de Administración en la fecha que figura en el cuadro anterior, es decir, el 30/06/2017.

D. Feliciano Conde Anguita, que ocupa el cargo de Presidente en representación de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., es asimismo Administrador Único de esta última sociedad, en representación de Hispania Properties, S.L., que es la propietaria al 100% de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. El Secretario del Consejo de Administración, D. Enrique Guerra Pérez, es asimismo apoderado de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.

Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. es accionista de DOMO ACTIVOS con un 5,10% de su capital social, siendo el accionista con la mayor participación accionarial.

D. Feliciano Conde Anguita ostenta una participación indirecta del 2,6168% en el capital social de la Sociedad. (Ver punto 1.17 de este Documento Informativo).

Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. es la sociedad con la que DOMO ACTIVOS ha firmado un Contrato de Gestión y Administración de Activos Inmobiliarios por el cual la Sociedad delega no solo las labores administrativas, contables, fiscales, y legales de la misma, sino también la búsqueda y propuesta de la/s inversión/es adecuada/s, la promoción de los inmuebles, las propuestas de desinversión, la explotación y gestión patrimonial de las distintas promociones en las que participe la Sociedad, el mantenimiento de los inmuebles, la gestión de arrendamientos, los contratos de suministros, etc., (Ver puntos 1.6.1 y 1.18 de este Documento Informativo).

En el punto 1.23 de este Documento Informativo se detallan posibles riesgos por la vinculación accionarial entre Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. y DOMO ACTIVOS.

MV NURIA, S.L., sociedad representada en el Consejo de Administración por D. Víctor de Miguel Bueno, es titular de 50.000 acciones de la Sociedad, lo que supone un porcentaje de participación en el capital social del 0,0142%.

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos

- **D. Feliciano Conde:** Ingeniero Aeronáutico por la Universidad Politécnica de Madrid. Está centrado profesionalmente en el sector inmobiliario desde 2005. Actualmente desempeña el cargo de Presidente de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., empresa referente en gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de bienes en España. Anteriormente ha estado ligado al sector aeronáutico como Consejero Delegado de la ingeniería BDE, Director General de Indra BDE y Director de Logística y Tecnologías de la Información para el mercado de Defensa y Fuerzas de Seguridad de Indra. Es nombrado Presidente del Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., en representación de DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. con fecha 11/06/2015.
- **D. Juan José de Gracia:** Ingeniero Agrónomo con la especialidad de Economía Agraria por la Universidad Politécnica de Madrid. Ha estado centrado en el sector inmobiliario desde

2005, desarrollando las funciones de Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras del Ayuntamiento de Madrid, (2011-2015), y anteriormente Coordinador General de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid y Consejero Delegado de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A., del Ayuntamiento de Madrid, (2005-2011). Actualmente desarrolla la actividad como Consultor Independiente en materia urbanística, es Profesor del Programa Superior de Dirección Inmobiliaria y Financiera (Master MSI del Colegio de Arquitectos de Madrid), y realiza colaboraciones urbanísticas. Anteriormente fue profesor en la Institución Empresarial Europea. Adicionalmente ha desarrollado diversos puestos como Vicepresidente en Madrid Infraestructuras Deportivas 2012, S.A., en la Empresa Municipal del Suelo, S.A. de Madrid; Delegado de Economía de la Concejalía de Gobierno de Economía y Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid; Director General de Agricultura de la Comunidad de Madrid; Director General de Alimentación y Consumo de la Comunidad de Madrid; Gerente del Instituto Tecnológico de Desarrollo Agrario de la Comunidad de Madrid; Consejero del Instituto de la Vivienda de Madrid IVIMA; Consejero del Consorcio Urbanístico Prolongación de Castellana; Consejero del Consorcio Urbanístico de la Ciudad Universitaria; Vicepresidente de la Junta de Compensación de Valdecarros; Consejero de las Junta de Compensación de El Cañaveral, Berrocales, Ahijones, Vallecas; y Presidente de la Unidad de Ejecución 6 de Vallecas. Es nombrado miembro del Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., con fecha 07/03/2017.

- **D. Enrique Guerra:** Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Experto en gestión inmobiliaria y especialista en cooperativas de viviendas desde 2002, desempeña el cargo de Director General de DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. Anteriormente ha trabajado para el grupo Taller de Gestión, como responsable para Aragón y La Rioja, y para REURBE, de Reyat Urbis. Es nombrado miembro del Consejo de Administración y Consejero Delegado de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., con fecha 11/06/2015, pasando a desempeñar el cargo de Secretario del Consejo de Administración a partir del 30/06/2017.
- **D. Víctor de Miguel Bueno:** Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Dirección de Comercio Exterior por el Instituto de Empresa y Programa de Alta Dirección de Empresas en IESE. Amplia experiencia profesional, con diversos puestos directivos en Caja Madrid, Telefónica, Banco Urquijo, Indra y Sykes. Actualmente, empresario en actividades de servicios a empresas. Áreas de especialización: finanzas corporativas, fusiones y adquisiciones, desarrollo corporativo y desarrollo de negocio. Es nombrado miembro del Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., en representación de MV NURIA, S.L., accionista de la Sociedad, con fecha 07/08/2017.

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con el artículo 40º de los Estatutos Sociales de la Sociedad la condición y el ejercicio del cargo de Administrador será retribuido.

ARTÍCULO 40º.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS.

- 1. Los consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de que formen parte en cada momento. A tal efecto, se fijará una cantidad fija anual que determinará la Junta General de accionistas, debiendo cumplirse el resto de preceptos establecidos a tal efecto en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo. En todo caso, la remuneración de los administradores deberá guardar una proporción razonable con la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. El sistema de remuneración establecido deberá estar orientado a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la sociedad e incorporar las cautelas necesarias para evitar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.*

Hasta la fecha de presentación de este Documento Informativo, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ha percibido remuneración por concepto alguno.

La Junta General Ordinaria de la Sociedad adoptó el 30 de junio de 2017 la cifra de retribución global de los miembros del Consejo de Administración, que asciende a la cantidad de 36.000 €.

A la fecha de este Documento Informativo, la Sociedad no ha concedido ningún anticipo ni crédito a miembros de Consejo de Administración.

Asimismo, no existen cláusulas de blindaje o garantía para administradores y altos directivos.

1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no dispone de ningún empleado, aunque prevé incorporar una persona de soporte administrativo.

En este sentido, para el desarrollo de su objeto social la Sociedad suscribió un Contrato de Gestión descrito en el punto 1.6.1 del presente Documento Informativo con DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social.

A fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad tiene 56 accionistas minoritarios, ostentando todos ellos, individualmente, una participación inferior al 5% del capital social de DOMO ACTIVOS, que conjuntamente asciende al 94,90%.

DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. es el único accionista mayoritario, con un porcentaje de participación del 5,10% del capital.

Accionistas mayoritarios	Nº Acciones	Numeración (ambas inclusive)	Capital social (€)	%
DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U	179.500	1 a 29.500 y 3.367.501 a 3.517.500	359.000	5,10%

D. Feliciano Conde Anguita, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, es accionista indirecto de DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U., teniendo una participación indirecta en DOMO ACTIVOS del 2,6168%.

DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver punto 2.9 posterior).

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto y no existen acciones privilegiadas.

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

La Sociedad no ha realizado actividad alguna desde su constitución el 11 de junio de 2015, salvo la ampliación de capital descrita en los puntos 1.10, y 2.2, y la adquisición del solar descrito en el punto 1.6.1, del presente Documento Informativo.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas *“toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e*

indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; y las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores”.

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, tomando como base las Cuentas Anuales, en este caso las Cuentas Anuales Abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2015 y de 2016, y la revisión limitada de los estados financieros a 31 de marzo de 2017.

	En euros			
	30/06/17 ^(*)	31/03/17 ^(**)	31/12/2016	31/12/2015
Ingresos	0	0	0	0
1% Ingresos	0	0	0	0
Fondos propios	6.572.694	6.656.590	24.907	-35.913
1% Fondos propios	65.727	66.566	249	-359

^(*) Cifras no auditadas ni sometidas a revisión limitada.

^(**) Cifras sometidas a revisión limitada, no auditadas.

La cifra de Fondos Propios a 30 de junio de 2017 es inferior a la de fecha 31 de marzo de 2017, al estar minorada por los resultados negativos acumulados a dicha fecha, y que pueden verse en la cuenta de pérdidas y ganancias reflejada en el punto 1.13 de este Documento Informativo.

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

La Sociedad ha suscrito los siguientes contratos con DOMO Gestora accionista mayoritario en el momento de firma de los contratos, y miembro del Consejo de Administración de la Sociedad:

- a) Contrato de línea de crédito por importe de 60.000 € suscrito el día 23 de junio de 2015.

La Sociedad suscribió un contrato de línea de crédito, como acreditado, con su socio mayoritario, DOMO Gestora, como acreditante, por importe de 60.000 € el día 23 de junio de 2015, con fecha de vencimiento el 30 de abril de 2016, siendo el tipo de interés Euribor a un año más un diferencial del 2,50%. Dicha línea de crédito fue dispuesta en la cantidad de 50.591 €. A 31 de diciembre de 2015 se había dispuesto de 13.817 euros.

Los intereses cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de esta línea de crédito han ascendido a 381 € en 2016 y en 2015 a 135 €.

	31/12/2016	31/12/2015
Gastos financieros		
Intereses Línea de Crédito Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.	381	135
Total	381	135
Ingresos financieros	-	-
Resultado financiero	381	135

Debido a una situación de desequilibrio patrimonial en la Sociedad, el día 28 de abril de 2016 la Sociedad solicitó a DOMO Gestora la aportación directa del derecho de crédito, referido al principal de dicha deuda, a los fondos propios de la Sociedad.

DOMO Gestora aceptó dicha solicitud y aportó su derecho de crédito a los fondos propios de la Sociedad el día 29 de abril de 2016, quedando por lo tanto extinguido el derecho de crédito de DOMO Gestora frente a la Sociedad por el importe del principal de la línea de crédito.

Dicha línea de crédito, así como la aportación a fondos propios del derecho de crédito del principal de la línea de crédito dispuesta hasta la fecha, es decir 50.590,76 €, fue posteriormente aprobada y ratificada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de fecha 8 de junio de 2016. En esta misma Junta se acuerda abonar los intereses devengados de la referida línea de crédito.

b) Contrato de Gestión de Activos Inmobiliarios

La Sociedad ha suscrito un Contrato de Gestión de Activos Inmobiliarios con DOMO Gestora con fecha 26 de mayo de 2016, que incorpora una Adenda con fecha 20 abril de 2017, y cuya duración inicial es de 10 años. La suscripción de dicho Contrato de Gestión de Activos Inmobiliarios fue aprobada por el Consejo de Administración de 26 de mayo de 2016 por todos sus miembros, siendo ratificado por unanimidad de votos favorables por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2017, junto con la Adenda.

El objeto del Contrato de Gestión de Activos Inmobiliarios es la prestación por parte de DOMO Gestora a la Sociedad de servicios integrales y especializados que incluya, entre otros, la gestión administrativa y fiscal de la Sociedad, así como la elección de las inversiones adecuadas, promoción, explotación y gestión patrimonial de las distintas promociones en las que participe.

Se considera que dicho Contrato de Gestión de Activos Inmobiliarios ha sido suscrito en condiciones y a precio de mercado, en la medida en que la publicidad sobre el mismo es suficiente mediante su descripción detallada en este Documento Informativo de Incorporación al MAB, y que todos los inversores futuros de la Sociedad tendrán acceso al mismo (ver punto 1.6.1).

Asimismo, dicho contrato fue sometido a la aprobación y ratificación de la Junta General de Accionistas el día 30 de junio de 2017.

Los posibles conflictos de interés que puedan surgir entre Domo Gestora y DOMO ACTIVOS quedan recogidos en el punto 1.23 de este Documento Informativo.

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	30/6/17	31/12/16	31/12/15
Acreedores comerciales			
Domo Gestora de Vivenda, S.L.U.	-	3.249	1.271
Deudas con empresas del grupo			
Domo Gestora de Vivenda, S.L.U.	-	-	13.952
Total saldos acreedores		3.249	15.223
Intereses financieros			
Domo Gestora de Vivenda, S.L.U.	-	381	135
Prestación de servicios			-
Domo Gestora de Vivenda, S.L.U.	450		
Comisión ampliación de capital			
Domo Gestora de Vivenda, S.L.U.	69.750	-	-
Búsqueda y selección de terrenos			
Domo Gestora de Vivenda, S.L.U.	182.525	-	-
Total gastos	252.725	2.181	1.185

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Aplica el contenido del punto a) Operaciones con accionistas significativos.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

Aplica el contenido del punto a) Operaciones con accionistas significativos.

1.19 Información financiera

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial, d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La Sociedad fue constituida el 11 de junio de 2015, por lo que no cuenta con información financiera histórica para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

La información financiera incluida en este apartado 1.19 se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad (i) desde el momento de su constitución (11 de junio de 2015), hasta el 31 de diciembre de 2015; (ii) a 31 de diciembre 2016 (en adelante (i) y (ii), “**Cuentas Anuales Abreviadas**”); y (iii) a la revisión limitada de fecha 31 de marzo de 2017.

Dicha información ha sido elaborada por los Administradores de la Sociedad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la

Sociedad habidos durante los correspondientes ejercicios. Se incluyen en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular MAB 14/2016, y de acuerdo con el marco normativo vigente de información financiera aplicable a la misma, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y Real Decreto 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación a la información a desglosar en la memoria.

Las Cuentas Anuales Abreviadas, los informes de auditoría de la Sociedad, y la revisión limitada de los estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2017, se incorporan como **Anexo III** a este Documento Informativo.

Con fecha 30 de septiembre de 2015 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades aplicable a las SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009 (ver apartados 1.4 y 1.6.3 de este Documento Informativo), y que se adjunta como **Anexo I**.

La Sociedad ha elaborado sus Cuentas Anuales Abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, PwC fue nombrado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios de 2016, 2017, 2018 y 2019. Además ha sido contratado de forma expresa a los efectos de llevar a cabo la auditoría de cuentas a 31 de diciembre de 2015.

1.19.1.1 Balance de situación abreviado.

(Expresado en euros)

A. Activo no corriente y corriente

ACTIVO DOMO SOCIMI	Rev. limitada a 31/3/2017	CCAA auditadas a 31/12/2016	CCAA auditadas a 31/12/2015 ^(*)
ACTIVO NO CORRIENTE	5.709.371	-	-
Inversiones inmobiliarias	5.709.371	-	-
Terrenos	5.420.446	-	-
Construcciones en curso	288.925	-	-
ACTIVO CORRIENTE	1.601.796	40.465	23.962
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.141.754	117	8.998
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.141.754	117	8.998
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	460.042	40.348	14.964
Tesorería	460.042	40.348	14.964
TOTAL ACTIVO	7.311.167	40.465	23.962

(*) Datos desde el 11 de junio de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015

(i) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en curso cuyo destino van a ser viviendas libres destinadas al alquiler.

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

La partida de "Terrenos" se corresponde con el terreno que fue adquirido con fecha 13 de marzo de 2017 a la sociedad Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) por un importe que ascendió a 5.413.966 euros (impuestos no incluidos), siendo el IVA repercutido de 1.136.933 euros, suponiendo un importe total de 6.550.899 euros⁴, desembolsado íntegramente a la fecha de la compra. Adicionalmente la Sociedad ha registrado 6.480 euros correspondientes a otros costes directamente imputables, como notarios y registros, lo que hace un total imputable a la partida de "Terrenos" de 5.420.446 euros (excluido el IVA).

El importe correspondiente a "Construcciones en curso", que asciende a 288.925 euros a 31 de marzo de 2017, comprende diversos servicios relacionados con el desarrollo de la obra, como honorarios devengados por la búsqueda y selección del terreno y servicios técnicos de arquitectura.

⁴ Este importe difiere en 10 € con lo contenido en los estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2017, por error en dichos estados financieros intermedios.

(ii) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La partida de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, por importe de 1.141.754 euros, se corresponde íntegramente con posiciones deudoras de la Hacienda Pública con la Sociedad por concepto de IVA.

B. Patrimonio neto y Pasivo corriente

PASIVO DOMO SOCIMI	Rev. limitada a 31/3/2017	CCAA auditadas a 31/12/2016	CCAA auditadas a 31/12/2015 ^(*)
PATRIMONIO NETO	6.656.590	24.907	-35.913
Fondos propios	6.656.590	24.907	-35.913
Capital	7.035.000	60.000	15.000
Capital escriturado	7.035.000	60.000	60.000
Capital no exigido	-	-	-45.000
Reservas	-282.745	-	-
Resultado de ejercicios anteriores	-85.684	-50.913	-
Otras aportaciones de socios	50.591	50.591	-
Resultado del ejercicio	-60.572	-34.771	-50.913
PASIVO CORRIENTE	654.577	15.558	59.875
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	13.952
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	654.577	15.558	45.923
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	256.346	3.249	1.271
Acreedores varios	397.556	12.309	44.509
Otras deudas con las Administraciones Públicas	675	-	143
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.311.167	40.465	23.962

(*) Datos desde el 11 de junio de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015

(i) Capital social

La Sociedad se constituyó como Sociedad Anónima el día 11 de junio de 2015, con un capital social de 60.000 €, representado por 60 acciones de 1.000 € de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas en un 25% por DOMO Gestora (acciones de la 1 a la 59) y D. Enrique Guerra Pérez (acción 60). Por tanto, el capital no exigido al 31 de diciembre de 2015 asciende a 45.000 €. El día 17 de mayo de 2016 se procedió a desembolsar el capital pendiente.

La denominación social de la Sociedad a fecha de constitución fue Inversores Agrupados Zona Norte, S.A.

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

Con fecha 26 de enero de 2016 la Sociedad modificó la denominación social por DOMO ACTIVOS, SOCIMI, S.A.

Con fecha 20 de junio de 2016 se acordó en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas:

- El pago de los desembolsos pendientes a la Sociedad, por lo que el capital social de 60.000 € quedó totalmente desembolsado.
- El desdoblamiento de 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 compone 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, totalmente desembolsados

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. 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 DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U, propietaria del 98,3% del accionariado.
- 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 que suscribieron 3.337.500 nueva acciones, y por DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. que suscribió 150.000 nuevas acciones, quedando este último con una participación del 5,10% del capital social Tras dicha ampliación ninguno de los accionistas posee más del 10% del capital social de la Sociedad (ver punto 1.4 de este Documento Informativo).

(ii) Reserva legal

A 31 de marzo de 2017 la reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

(iii) Reserva voluntaria

A 31 de marzo de 2017 la reserva voluntaria es negativa, consecuencia de imputar directamente en el patrimonio la cantidad de 282.745 euros, correspondiente a gastos relacionados con la ampliación de capital realizada el 7 de marzo de 2017. Estos gastos corresponden, principalmente, a comisiones de colocación del capital por los servicios prestados por el banco colocador, la entidad Andbank España, S.A.U (ver puntos 2.2.3 y 4.3 de este Documento Informativo), y la sociedad DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. El detalle se muestra a continuación:

Provisión gasto honorarios Andbank por captación capital (ampliación capital)	209.250
Provisión gasto honorarios DOMO Gestora por captación capital (ampliación capital)	69.750
Gastos ampliación de capital: notarías y registro	3.745
TOTAL	282.745

(iv) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2016, el entonces accionista mayoritario (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 para restablecer el equilibrio patrimonial de la misma (ver punto (v) siguiente y puntos 1.4 y 1.18 de este Documento Informativo).

(v) Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Con el objetivo de atender inicialmente los compromisos económicos que se derivan de la contratación de profesionales, así como gastos administrativos, notariales, registrales, etc., DOMO Gestora concede a la Sociedad una línea de crédito por un importe máximo de 60.000 €, y un plazo de vigencia hasta el 30 de abril de 2016. La misma se formaliza el 23 de junio de 2015 y el tipo de interés aplicado es el Euribor a un año más un diferencial del 2,50%. A 31 de diciembre de 2015, se había dispuesto de 13.952 €, que incluye un importe de 135 € en concepto de intereses devengados pendientes de pago.

Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario (DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U.) acordó que la deuda por la Línea de Crédito mencionada en el párrafo anterior, y que ascendía a 50.591 euros, fuera destinada como aportación de fondos, aumentando con ello los fondos propios de la Sociedad, por lo que no aparece importe alguno en esta partida ni a 31 de diciembre de 2016, ni a 31 de marzo de 2017.

(vi) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

- La deuda por el concepto "Proveedores, empresas del grupo y asociadas", por importe de 256.346 euros a 31 de marzo de 2017, corresponde al saldo con partes vinculadas (DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U.). El detalle de esta partida se muestra a continuación:

Provisión gasto honorarios DOMO Gestora por captación capital (ampliación capital)	69.750
Provisión gasto honorarios gestión DOMO Gestora	182.525
Saldo a favor de DOMO Gestora por servicios de oficina y otros	4.071
TOTAL	256.346

- La deuda por el concepto “Acreedores varios” se corresponde, principalmente, con servicios de auditoría, y otros servicios y costes incurridos durante el proceso de constitución de la Sociedad, conversión al régimen de SOCIMI, y asesoramiento durante el proceso de incorporación a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, para los ejercicios que finalizan el 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016, y para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2017, a lo que habría que añadir en este último periodo los costes derivados de la ampliación de capital por importe de 209.250 euros, y los asociados al desarrollo de la promoción de viviendas que la Sociedad tiene previsto llevar a cabo en el terreno adquirido.
- La deuda por el concepto “Otras deudas con las Administraciones Públicas” deriva de posiciones deudoras con respecto a la Hacienda Pública por un importe de 675 euros en concepto de I.R.P.F. a 31 de diciembre de 2016.

1.19.1.2 Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada

(Expresada en euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI	Rev. limitada a 31/3/2017	CCAA auditadas a 31/12/2016	CCAA auditadas a 31/12/2015 ^(*)
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Otros gastos de explotación	-60.572	-34.390	-50.778
Servicios exteriores	-60.572	-34.390	-50.778
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-60.572	-34.390	-50.778
Gastos financieros	-	-381	-135
RESULTADO FINANCIERO	-	-381	-135
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-60.572	-34.771	-50.913
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-60.572	-34.771	-50.913

(*) Datos desde el 11 de junio de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015

(i) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016, ni para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre del 2015. Así mismo, tampoco ha tenido ingresos durante el periodo finalizado el 31 de marzo de 2017.

(ii) Otros gastos de explotación

El detalle de esta partida es el que sigue:

	Rev. limitada a 31/3/2017	CCAA auditadas a 31/12/2016	CCAA auditadas a 31/12/2015 ^(*)
Servicios de profesionales independientes	60.566	33.132	50.355
Servicios bancarios	6	327	33
Publicidad propaganda y relaciones públicas	-	931	390
TOTAL	60.572	34.390	50.778

(*) Datos desde el 11 de junio de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015

La Sociedad no ha tenido empleados durante los periodos consignados, por lo que no ha incurrido en gastos de personal.

La partida Servicios de profesionales independientes se compone de los gastos relativos a notarías, registros, abogados, prestación de servicios de oficina, servicios de auditoría, asesor registrado, MAB, experto inmobiliario y asesoría LOPD (protección de datos).

(iii) Gastos financieros

Los 135 € de gastos financieros a 31 de diciembre de 2015 corresponden a intereses de la línea de crédito concedida por DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U., concepto que a 31 de diciembre de 2016 ascendió a 381 €.

1.19.2 En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2015, para el periodo comprendido entre el 11 de junio (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2015, fueron auditadas por PwC, que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 9 de junio de 2016, en el que no contiene opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2016, fueron auditadas por PwC, que emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 8 de mayo de 2017, en el que no contiene opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 y la Ley de SOCIMI a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 1.6.3 anterior se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La Sociedad tiene previsto realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios.

A fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad no ha registrado beneficios en ninguno de sus ejercicios económicos, por lo que no aplica distribuir dividendos.

En relación con lo anterior, los artículos 44º y 45º de los Estatutos Sociales establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 44°.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO.

1. *Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.*
2. *La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.*
3. *Una vez cubiertas las atenciones previstas por estos Estatutos Sociales o la Ley, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o no resulta ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.*
4. *Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.*
5. *La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.*
6. *La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.*
7. *La distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.*

ARTÍCULO 45°.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1. *Distribución obligatoria de dividendos. La Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:*
 - a. *El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el artículo 2.1 de los Estatutos Sociales.*
 - b. *Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el artículo 2.1 de los Estatutos Sociales, realizadas una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, esto es:*
 - i. *en el caso de inmuebles, a partir de transcurrir tres años desde la fecha en el que fueron alquilados u ofrecidos en alquiler por primera vez; y*

- ii. *en el caso de acciones o participaciones, a partir de transcurrir tres años desde su adquisición.*

La parte de estos beneficios que no se distribuya como dividendo deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

- c. *Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.*

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

2. *Derecho a la percepción de dividendos.* *Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el momento en el que determine la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración que haya acordado la distribución.*
3. *Exigibilidad del dividendo.* *El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración hayan convenido su distribución.*
4. *Indemnización.* *En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnizen a la Sociedad.*

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos:

- a. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- b. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): $19 + (19 \times 0,1/1-0,1) = 21,1119$

Base imponible del IS por la indemnización ("Bli"): 21,11

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): $21,11 \times 10\% = 2,11$

Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

5. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.
6. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorio. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

7. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe

menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 4 de este artículo.

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes.

1.20 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión del 15 de junio de 2017, declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de solicitud de incorporación de la Sociedad al MAB.

La Sociedad empleará las aportaciones de los accionistas para financiar sus futuras inversiones en bienes inmuebles, así como para financiar los gastos de explotación de la Sociedad, en línea con la política de inversión descrita en el punto 1.6.4, y con las previsiones de ingresos y gastos recogidos en el punto 1.14, del presente Documento Informativo.

1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión del 28 de junio de 2017, declara que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permitirá cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. La Sociedad se apoyará en los servicios prestados por DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U. Se incorpora como **Anexo IV** a este Documento Informativo.

Las comunicaciones que corresponda realizar conforme a la referida Circular 15/2016, de 26 de julio, serán elaboradas y comunicadas por DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U, previa conformidad del Consejo de Administración.

1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el día 20 de abril de 2017, aprobó el reglamento interno de conducta de la Sociedad en materias relativas a los mercados de valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (<http://www.domoactivos.com>), y enviado a la CNMV.

Tal y como se indica en el Preámbulo del Reglamento Interno de Conducta, el objetivo del mismo es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el mercado de valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. El contenido del mismo se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores.

1.23 Factores de riesgo

La inversión en acciones de esta Sociedad estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

A lo largo del presente Documento Informativo se ha expuesto con detalle el perfil de negocio de DOMO ACTIVOS SOCIMI, como sociedad cuyo foco principal es la adquisición de solares finalistas para la promoción de inmuebles con destino al alquiler. El inversor debe tener en cuenta a la hora de analizar, tomar decisiones y, finalmente en su caso, invertir y tomar una participación en el capital social de DOMO SOCIMI, que su modelo de negocio, de generación de valor, dista mucho de las SOCIMI que están más centradas en la adquisición de inmuebles ya construidos y prestos para su explotación en arrendamiento. Por lo tanto, el inversor no debería tomar estas decisiones asimilando, de forma ni directa ni indirecta, una comparación con éstas.

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de DOMO SOCIMI, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, parte de los cuales se derivan directamente del singular perfil de negocio de DOMO ACTIVOS.

Los riesgos descritos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Si alguno de estos riesgos se materializara, el precio de negociación de las acciones de la Sociedad podría disminuir y los inversores podrían perder todo o parte de su inversión.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obiedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En relación con el contenido de los sub-epígrafes contenidos en este punto 1.23, se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad

(punto 1.23.1), los riesgos inherentes a la delegación de facultades de gestión en un Gestor, como es el caso (punto 1.23.2), y otros riesgos como son los asociados al sector inmobiliario (punto 1.23.3), los fiscales (punto 1.23.4), y los asociados a las acciones de la SOCIMI (punto 1.23.5).

1.23.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad

En este apartado de riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad, se presentan:

- Riesgos de la Sociedad
- Riesgos singulares del modelo de negocio de la Sociedad. Se distingue entre:
 - o Riesgos asociados a la Fase I (también denominada “Fase de Construcción ó Promoción”)
 - o Riesgos asociados a la Fase II (también denominada “Fase de Explotación”)
 - o Riesgos asociados a la Fase III (también denominada “Fase de Rotación”)
- Riesgos generales: aquellos riesgos inherentes y comunes a toda sociedad que opera en el sector inmobiliario y en su mismo entorno.

Riesgos de la Sociedad:

La Sociedad es un negocio de nueva creación, por lo que no dispone de cifras históricas de negocio

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 11 de junio de 2015. Con independencia de las operaciones y gestiones necesarias para la puesta en marcha de la SOCIMI, a fecha de presentación de este Documento Informativo la Sociedad ha realizado una única operación de inversión en marzo de 2017, descrita en el punto 1.6.1. Aunque la Sociedad presenta cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2015 y de 2016, y revisión limitada de cuentas a 31 de marzo de 2017 (ver punto 1.19 de este Documento Informativo), en estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación.

Concentración de la inversión en un único activo

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene un único activo en cartera, un solar finalista todavía no construido, por lo que sus resultados son totalmente dependientes del buen desarrollo y fin de dicho único activo, hasta tanto no acometa inversiones adicionales.

Por tanto, cualquier desviación o incumplimiento del plan de negocio asociado a esta única inversión, en plazos de ejecución y/o costes, puede tener un efecto adverso en los resultados y en la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo derivado de la falta de ingresos y pago de dividendo

Ausencia de Dividendo en los primeros tres años:

El modelo de negocio de la Sociedad, de promoción inmobiliaria, comprende la compraventa de solares finalistas, y la construcción de inmuebles destinados a activos en alquiler, o la adquisición de inmuebles a demoler o rehabilitar para el mismo fin, tal como se describe en el punto 1.6 de este Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad solo dispone de un solar finalista no construido, lo que supone que, previsiblemente, al menos hasta septiembre de 2019 (fecha en la que se prevé que se haya finalizado la construcción del inmueble y se haya puesto en alquiler), no se generen ingresos que den lugar a beneficios que repartir en forma de dividendos, al igual que lo hacen la mayoría de las SOCIMI que actualmente están cotizando en los mercados de valores españoles. Esta singularidad debe ser tenida muy en cuenta por aquellos inversores que entre sus objetivos sea el conseguir un dividendo anual susceptible de ser repartido con cargo al ejercicio desde el que son accionistas.

Ausencia de ingresos por alquiler los dos primeros años:

Se debe tener en cuenta que la Sociedad, al menos previsiblemente durante el período que duren las obras de construcción y desarrollo de los inmuebles, tampoco va a tener ingresos, ya que no va a tener disponibles los inmuebles para alquilar, al menos hasta, previsiblemente, septiembre de 2019. Por lo tanto, y hasta la mencionada fecha, el crecimiento y el desarrollo de la Sociedad va a depender de sus recursos propios y de la financiación bancaria que en cada momento vaya a solicitar para llevar a buen fin las construcciones iniciadas.

El objetivo de rentabilidad perseguido por la Sociedad en cada uno de los proyectos de inversión materializados puede no llegar a alcanzarse

En la política de inversión de la Sociedad se establece una rentabilidad objetivo para cada uno de los proyectos de inversión aprobados, que se concreta en una tasa interna de retorno apalancada mínima del 8% anual sobre el importe asignado a cada uno de ellos.

La Sociedad considera que el objetivo de rentabilidad marcado ha sido fijado de manera razonable, atendiendo (i) a las rentas esperadas que producirán las inversiones que la Sociedad se propone realizar; (ii) a la expectativa de generar rentabilidades adicionales mediante el incremento de valor derivado de la promoción y construcción de los inmuebles que se destinarán al arrendamiento; (iii) al valor generado por una gestión activa de los activos; (iv) a determinadas asunciones de crecimiento de rentas y de valor de los inmuebles; y (v) al precio esperado de venta del activo, ante distintos supuestos sobre el contexto económico y geográfico en el que la Sociedad espera operar en el futuro.

En todo caso, la existencia de un objetivo de rentabilidad para los distintos proyectos que acometa la Sociedad no debería ser interpretada bajo ninguna circunstancia como un compromiso o garantía, por parte de la Sociedad ni del Gestor encargado de llevar a cabo las propuestas de inversión y la gestión de las mismas, de que dicho objetivo vaya a ser alcanzado en todas o parte de las inversiones de la Sociedad.

La TIR objetivo mínima del 8% en los proyectos de inversión individualmente no debe tomarse en ningún caso como dato de la rentabilidad que vaya a tener la Sociedad en su conjunto y, por tanto, los accionistas de la misma. Las rentabilidades efectivas obtenidas por los distintos proyectos de inversión tendrán su reflejo en la rentabilidad de la Sociedad y, por tanto, en la rentabilidad futura derivada de la inversión en acciones de la Sociedad.

Por todo lo anterior, los inversores deben valorar por sí mismos si el objetivo de rentabilidad indicado en la política de inversión de la Sociedad es o no razonable o alcanzable, observar que la rentabilidad objetivo establecida para los proyectos de inversión no es necesariamente asimilable al dato de rentabilidad de la Sociedad, y estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la compañía es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo, atendiendo en particular a los factores de riesgo aquí descritos.

Efectividad de los sistemas de control y seguimiento relativos a las obligaciones y compromisos adquiridos como empresa cotizada en el MAB.

La Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación. Sin embargo, el ser un negocio de nueva creación hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos ni de que vayan a hacerlo en absoluto.

Adicionalmente, y dado que la actividad inmobiliaria de la Sociedad estará gestionada externamente por el Gestor, la Sociedad dependerá del Gestor para preparar o procurar que se prepare cierta información para inversores.

Riesgos singulares del modelo de negocio de la Sociedad asociados a la Fase I (también denominada “Fase de Construcción ó Promoción”):

Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios, relativo a retrasos en el desarrollo de los proyectos de construcción de los inmuebles que se destinarán al arrendamiento, en cualquiera de sus fases, respecto a lo planificado y presupuestado

La actividad de promoción inmobiliaria de la Sociedad depende, en el cumplimiento de sus plazos de ejecución, de factores exógenos derivados del cumplimiento o no, en tiempo y forma, de los trabajos contratados o subcontratados con profesionales y empresas terceras.

Bajo determinadas circunstancias, los profesionales y/o empresas subcontratados podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo y forma lo convenido, teniendo que hacer frente al pago de sanciones establecidas, y en su caso pudiendo dar lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, y por lo tanto modificar las rentabilidades inicialmente previstas y aprobadas. Además de lo anterior, estos retrasos que se

podrían dar por distintos motivos, podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran posibles daños y perjuicios o penalizaciones por dichos retrasos.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

No obstante lo anterior, y como medidas de actuación, control y prevención de los posibles riesgos anteriormente descritos, los profesionales, y contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad, serán empresas de reconocida experiencia en cada una de las ramas de sus respectivas especialidades, y presentarán condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. La compañía en la que la Sociedad tiene delegada la gestión de las inversiones, tal como se describe en el punto 1.6 de este Documento Informativo, supervisará sus actividades.

Retrasos a la hora de conseguir las pertinentes autorizaciones y licencias

El modelo de negocio de la Sociedad es muy dependiente de la obtención de licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de su actividad. Cualquier retraso o imprevisto en su obtención, o que sean denegadas, o concedidas sólo bajo términos más gravosos de los esperados, puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación, pudiendo afectar negativamente a la rentabilidad esperada.

Además de lo anterior, de producirse estos retrasos que afectarían a la fecha prevista de puesta en alquiler del inmueble, podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran indemnizaciones a la Sociedad por posibles daños y perjuicios, o se aplicaran penalizaciones por dichos retrasos, pudiendo igualmente afectar negativamente a la rentabilidad esperada.

Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Retrasos derivados de eventualidades ligadas al proceso de construcción de los inmuebles

Durante el proceso de construcción de los inmuebles se pueden producir eventualidades de tipo administrativo, legal, técnico, laboral y siniestral, que pudieran provocar un retraso o, incluso, una paralización de las obras de ejecución de los inmuebles, lo que podría suponer perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de posibles reclamaciones judiciales o extrajudiciales que puedan surgir no explicadas ni provisionadas

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, entre otras, relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de

terceros contratados por la Compañía, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas.

Riesgo de no cumplir con los plazos estipulados por la Ley de SOCIMI

La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, establece una serie de requisitos en términos de plazos de preceptivo cumplimiento, cuya no observancia puede tener como consecuencia la pérdida de la condición de SOCIMI, en lo que se refiere al régimen fiscal especial.

En concreto en su artículo 3.1 se establece una limitación temporal en cuanto a la fecha de iniciación de las obras de promoción de los solares y terrenos que tenga la Sociedad en balance, que debe ser dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

No obstante lo anterior, el artículo 13, e) establece que en el caso de incumplimiento, la Sociedad puede reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

En caso de excederse ese ejercicio adicional para reponer la causa del incumplimiento, la Sociedad se podría ver afectada por una pérdida del régimen fiscal especial pasando a tributar el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, adicionalmente a tener que hacer frente a las sanciones que la Agencia Tributaria le impusiese.

En relación con el tiempo que pueda transcurrir desde el inicio de la construcción y la finalización de la obra, la Ley de SOCIMI no impone limitación temporal alguna para este periodo. El riesgo en que incurre la Sociedad en caso de que el periodo temporal de construcción hasta el término de obra se dilate por encima de lo previsto en el plan de negocio aprobado, sería el consiguiente retraso en la puesta en explotación del inmueble, pudiendo afectar negativamente a los resultados de la Sociedad y a su situación financiera.

Riesgos singulares del modelo de negocio de la Sociedad asociados a la Fase II (también denominada “Fase de Explotación”):

Riesgos de la gestión del patrimonio

En la actividad de arrendamiento del patrimonio inmobiliario, propia de la Sociedad, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados relacionados:

- (i) Con los índices de ocupación, en el sentido de mantener inmuebles desocupados, o no conseguir que los inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no conseguir nuevos arrendatarios;
- (ii) Con la falta de pago del alquiler, y/o la renovación de contratos en condiciones inferiores a las estimadas; y,
- (iii) Con incrementos inesperados de costes de mantenimiento y renovación, y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas, dificultando la compensación de las importantes inversiones iniciales que comportan la promoción, la adquisición, o

rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento. Generalmente los costes de mantenimiento, incluidos impuestos y seguros, no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si la Sociedad no lograra (i) unos niveles de ocupación elevados; o (ii) aumentara el nivel de impagados o las renovaciones fuesen en condiciones inferiores a las estimadas; o (iii) no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes

El Emisor podría estar expuesto a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales, o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios promovidos o adquiridos por la Sociedad estarán expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad fuese propietaria.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por el Emisor, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por el/los seguro/s, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos singulares del modelo de negocio de la Sociedad asociados a la Fase III (también denominada “Fase de Rotación”):

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos en el momento de la desinversión

DOMO ACTIVOS encargará a expertos independientes una valoración completa de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de cada ejercicio económico. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría afectar a la rentabilidad esperada de cada proyecto de inversión y, por tanto, a las decisiones de desinversión.

Por otra parte, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad a cierre de cada ejercicio económico no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que DOMO ACTIVOS vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en el mercado las acciones de la Sociedad.

Riesgos generales:

Concentración geográfica del negocio

Según la política de inversión de la Sociedad, la mayor parte de su actividad se desarrollará en España (y especialmente en las principales ciudades), razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica del país. A fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad solo tiene en su activo un suelo finalista urbanizable en Madrid.

Cualquier cambio que afecte a la economía española en términos de empeoramiento, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación de la Sociedad.

Riesgo de competencia

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros, o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

La competencia puede dificultar la obtención de términos favorables para la Sociedad (i) en procesos de adquisición y/o licitación de suelos finalistas; (ii) en procesos de adquisición y/o licitación de edificios ya construidos; (iii) en la contratación de proveedores externos para acometer el desarrollo de los proyectos de inversión; (iv) en la explotación de los activos por presión competitiva sobre las rentas y sobre los costes de gestión; y, (v) en el precio de venta del activo, por exceso de oferta de inmuebles de similares características. Estas circunstancias podrían afectar negativamente el desarrollo del negocio de la Sociedad, sus resultados, y su situación financiera.

Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de desarrollo inmobiliario, de adquisición de inmuebles, y de alquiler similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad

La actividad de DOMO SOCIMI se encuentra sometida a numerosas disposiciones normativas

de orden legal, técnico, medioambiental y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos, administrativos y de protección al consumidor, entre otros, tanto europeos como nacionales, e incluso locales. Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, que incluso podría tener carácter retroactivo, o un cambio en la forma en que se interpretan o hacen cumplir por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Las administraciones locales, autonómicas, nacionales, pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o las sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Así mismo, la Sociedad tiene su propio marco regulatorio como SOCIMI, cuya modificación podría afectar negativamente a sus condiciones financieras.

Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos a la hora de acometer una inversión

A la hora de evaluar la conveniencia de acometer una inversión en suelo para promover la construcción de inmuebles, o la inversión en un inmueble ya construido, para su posterior alquiler, el precio de adquisición de los mismos está basado en los retornos futuros estimados. La Sociedad realiza dichas estimaciones en base a ciertas asunciones de (i) costes asociados a la construcción y ulterior explotación del inmueble; (ii) rentas futuras, y (iii) estimación de valor futuro de venta.

El beneficio del Emisor dependerá en gran medida de que se cumplan o las mencionadas estimaciones. En la medida en que éstas sean incorrectas o inexactas esto podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios ya adquiridos por motivos exógenos a la Sociedad

El valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo,

- (i) Existencia de vicios ocultos no conocidos en el momento de la adquisición del activo. Antes de suscribir un acuerdo por el cual la Sociedad, directa o indirectamente, adquiere una propiedad, ésta realiza un análisis jurídico o due diligence de la misma. Gran parte de dicho proceso de due diligence (incluyendo el análisis legal y técnico y la valoración de la propiedad) se realiza por terceros. Las propiedades adquiridas por la Sociedad pueden presentar vicios ocultos no conocidos en el momento de su adquisición;

- (ii) Surgimiento de limitaciones impuestas por ley en materia de obtención de licencias o permisos que permitan destinar la propiedad para el uso previsto inicialmente;
- (iii) Surgimiento de contingencias medioambientales;
- (iv) Variación de las rentabilidades esperadas de los activos; y,
- (v) Factores macroeconómicos.

En consecuencia, aunque el Emisor realice por sí mismo, o por terceros, auditorías, valoraciones, estudios de mercado y previsiones macroeconómicas, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, así como el surgimiento de limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida, y podría ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

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

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad recurrirá a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias, así como a posibles ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación, o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Así mismo, un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad, así como una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos.

Todo lo anterior podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor.

Las leyes, los reglamentos y las normas en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo pueden exponer a la Sociedad costes y responsabilidades no previstos

La normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo puede imponer a la Sociedad obligaciones y responsabilidades asociadas a la inversión en activos inmobiliarios, incluyendo obligaciones y responsabilidades contraídas o surgidas con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones y responsabilidades pueden dar lugar a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si la Sociedad fue o no la causante original del correspondiente riesgo o daño en materia de medioambiente, salubridad, seguridad,

estabilidad planeamiento y urbanismo. Por otra parte, este tipo de obligaciones y responsabilidades podrían influir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para promocionar, construir, gestionar, vender o arrendar un bien inmueble, o para tomar dinero a préstamo utilizando activos inmobiliarios como garantía.

La normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo también puede constituir la base de responsabilidades ante terceros por daños personales o de otro tipo (por ejemplo, en el caso de la normativa medioambiental, como consecuencia de la emisión o filtración de productos contaminantes).

Por otra parte, la normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad y estabilidad también puede limitar el uso que se pueda dar a los activos de la Sociedad, imponiendo limitaciones y responsabilidades, entre otros, al tipo de actividades que se pueden desarrollar en los mismos.

En el supuesto de que la Sociedad esté expuesta a responsabilidades en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y/o urbanismo, o mayores costes o limitaciones en el uso o enajenación de bienes inmuebles como consecuencia de esta normativa específica, esto puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.23.2 Riesgos vinculados a la delegación de facultades de gestión en un Gestor, y riesgos vinculados al Gestor

El Gestor ha promovido la constitución de la Sociedad y ha diseñado la estrategia de inversión

El Gestor es quien ha promovido la constitución de la Sociedad y es el que, en virtud del contrato de gestión, diseña la estrategia de inversión, si bien la decisión última de aprobar las inversiones recae en los órganos de administración de la Sociedad. Aunque el contrato de gestión ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, es posible que alguna de las previsiones del mismo pudieran no ajustarse a las condiciones de mercado vigentes en cada momento y, por tanto, resultar menos favorables para la Sociedad de lo que habrían sido si el Gestor no hubiera promovido la constitución de la Sociedad y la gestión se hubiera encomendado a una tercera entidad.

La Sociedad ha firmado un Contrato de Gestión por el cual funciones que normalmente realiza el Consejo de Administración serán llevadas a cabo por el Gestor

En virtud del Contrato de Gestión firmado entre la Sociedad y el Gestor, la primera delega en el segundo todas las funciones que normalmente realiza el Consejo de Administración, salvo las indelegables por ley o las señaladas como materias expresamente reservadas al Consejo, descritas en el punto 1.6.1.

La actividad inmobiliaria de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio del Gestor

La cartera de activos de la Sociedad es gestionada externamente por DOMO Gestora por delegación y en nombre de la Sociedad, según los términos del Contrato de Gestión (ver punto

1.6.1 de este Documento Informativo). En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación del Gestor y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

Asimismo, la Sociedad también delega en el Gestor la definición de la estrategia de inversión, por lo que dependerá de la capacidad del Gestor para que dicha estrategia de inversión sea exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, dependerá de la capacidad del Gestor para (i) crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas; y (ii) gestionar adecuadamente la venta del inmueble, prevista en la estrategia de inversión, independientemente de que tanto la inversión como la desinversión del activo hayan de pasar necesariamente por la aprobación previa del Consejo de Administración.

En este sentido, no puede asegurarse que el Gestor vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Gestor (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Los intereses del Gestor pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad

El Gestor, dentro de su actividad ordinaria, puede llegar a gestionar otras sociedades o vehículos de inversión inmobiliaria, cuya tipología de activos podría coincidir con la de los activos en los que se enfoca la estrategia de inversión de la Sociedad.

No obstante, se estima que las posibles situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los vehículos actualmente gestionados por el Gestor son limitadas en la medida en que (i) las políticas de inversión de los citados vehículos no siempre coincidirán con la política de inversión de la Sociedad (por ejemplo, la tipología de activos objeto de inversión, criterios de inversión, o las rentabilidades objetivo, no tienen por qué ser las mismas); (ii) los periodos de inversión y desinversión de la Sociedad y de los citados vehículos no coincidirán necesariamente en el tiempo; (iii) el Contrato de Gestión contiene cláusulas que determinan la necesaria aprobación de la política de inversión, y de cada inversión concreta, por parte del Consejo de Administración de la Sociedad y, en su caso, por parte de la Junta General de Accionistas.

Los resultados obtenidos en el pasado o en la actualidad por el Gestor, o por el Equipo Gestor, no son una garantía de los resultados futuros de la Sociedad

La Sociedad depende del Gestor para identificar, adquirir y gestionar activos inmobiliarios con el fin de crear valor para los accionistas. No obstante, el resultado obtenido en el pasado por el Gestor o por los miembros del Equipo de trabajo asignado a gestionar la Sociedad no es, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de la Sociedad. La experiencia previa del Gestor y del Equipo de trabajo puede no ser directamente comparable con el negocio propuesto para la Sociedad. Las diferencias entre las circunstancias presentes y futuras de la Sociedad, y las circunstancias en las que el Gestor y el Equipo Gestor han desarrollado y desarrollan su negocio, responden a múltiples factores, entre los que caben mencionar, sin limitación, la realización de adquisiciones e inversiones concretas, la fijación de objetivos de inversión diferenciados, la existencia de acuerdos particulares sobre comisiones, las estructuras empleadas (incluso a efectos fiscales), los términos acordados para cada operación, el nivel y las

condiciones del endeudamiento incurrido, los objetivos de rentabilidad fijados, la situación de mercado y el horizonte de inversión planteado.

Por tanto, no existe garantía de que el Gestor vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro. Por otra parte, es posible que los objetivos de inversión y/o la estrategia de la Sociedad se vea modificada puntual o permanentemente mediante la modificación del Contrato de Gestión (por acuerdo de los accionistas), de forma que el Gestor se vea obligado a adaptar su actuación a una estrategia diferente a la descrita en el presente Documento Informativo.

Todos estos factores pueden influir en las rentabilidades y repercutir en la utilidad de las comparaciones de rentabilidad.

El Gestor puede subcontratar servicios y no existe seguridad de que los mismos vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión

Conforme al Contrato de Gestión, el Gestor tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar a la Sociedad. Aunque en tales subcontrataciones el Gestor seguirá siendo la responsable principal frente a la Sociedad por la prestación de estos servicios, de conformidad con el Contrato de Gestión, no puede haber seguridad de que dichos terceros presten los servicios con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en el Contrato de Gestión.

La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal del Gestor y la Sociedad puede sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la del Gestor: riesgo reputacional

La Sociedad no tiene ningún control directo sobre el Gestor. El hecho de que cualquiera de los empleados del Gestor hiciera algo o fuera acusado de hacer algo que pudiera ser objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

Por tanto, cualquier circunstancia que pudiera dañar la reputación de la Sociedad, del Gestor o de los miembros integrantes del Equipo de trabajo, podría dar lugar a su vez a que posibles contrapartes y otros terceros, tales como inquilinos, arrendadores, socios de empresas conjuntas, prestamistas, administraciones públicas, vendedores o inversores, entre otros, estén menos dispuestos o no estén dispuestos en absoluto a contratar con la Sociedad o el Gestor.

Esto puede tener un efecto desfavorable significativo en la capacidad de la Sociedad para implantar con éxito su estrategia de inversión y, por lo tanto, puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver el Contrato de Gestión

El Contrato de Gestión establece una duración inicial de 10 años, sin perjuicio de su posible prórroga por acuerdo previo de la Sociedad y el Gestor. Dicho contrato no puede ser resuelto por la Sociedad mediante mero preaviso de terminación, ni por causa de una mala evolución de las inversiones propuestas y gestionadas por el Gestor.

La resolución del Contrato de Gestión por las causas estipuladas en el mismo y descritas en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo, puede dar derecho al Gestor a recibir una indemnización equivalente al mayor entre los dos siguientes importes: (i) los honorarios fijos totales por todos los conceptos devengados a favor del Gestor desde la formalización del Contrato de Gestión hasta el momento de la resolución del mismo; o (ii) tres (3) veces el importe de los honorarios fijos totales de la Fase I, de conformidad con lo establecido en el Plan de Negocio.

De esta forma, aunque la Sociedad pueda tener derecho a resolver el Contrato de Gestión, es posible que el Consejo de Administración decida que el coste efectivo de destituir al Gestor es excesivamente alto y, por lo tanto, opte por no ejercitar su derecho de resolución, lo que puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

DOMO Gestora estará siempre representada en el Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS por dos Consejeros, independientemente de la participación accionarial que finalmente ostente tras los distintos procesos de ampliación de capital que se puedan llevar a cabo a lo largo del tiempo, según se estipula en el Contrato de Gestión firmado entre ambas compañías, mientras dicho contrato se encuentre en vigor.

Existe por tanto el riesgo de que, si existiera un interés por parte del Gestor distinto del de la Sociedad, en la toma de decisiones en materia de inversión y desinversión por parte del Consejo de Administración, los intereses del Gestor preponderen sobre los de la Sociedad si no hay suficiente número de consejeros adicionales a los que actúan en representación del Gestor.

A fecha de presentación de este Documento Informativo, DOMO Gestora está representada en el Consejo de Administración de la Sociedad por dos de sus cuatro miembros, en concreto, la propia DOMO Gestora, representada por D. Feliciano Conde Anguita (ocupando el cargo de Presidente), y D. Enrique Guerra Pérez (ocupando el cargo de Secretario). (Ver punto 1.15 de este Documento Informativo).

La situación descrita puede dar lugar a determinadas circunstancias en las que dichos miembros del Consejo de Administración pudieran tener, directa o indirectamente, un interés material en una operación que esté siendo considerada por la Sociedad, o un conflicto de interés con la misma.

En este sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, “LSC”) impone a los administradores el deber de evitar situaciones de conflicto de interés, entre las que se encuentra el desarrollo de actividades que entrañen una competencia con la Sociedad. A su vez, el artículo 230 del citado texto legal, reconoce la posibilidad de que la Junta General acuerde la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 en determinadas circunstancias.

Haciendo uso de dicha facultad, la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 30 de junio de 2017, aprobó la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la LSC, conforme a lo previsto en el artículo 230 de dicha ley en relación con los Consejeros DOMO Gestora

(representada por D. Feliciano Conde Anguita), y D. Enrique Guerra Pérez, por los cargos que desarrollan en DOMO Gestora.

A lo anterior ha de añadirse que, a fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad tiene previsto incorporar al Consejo de Administración uno o varios consejeros externos, a los efectos de mejorar su funcionamiento y fortalecer su independencia frente a DOMO Gestora.

No obstante lo anterior, y con carácter general, la gestión diaria de la Sociedad no debería verse afectada por la situación descrita anteriormente, en tanto que la toma de decisiones durante el curso ordinario de su actividad corresponderá a DOMO Gestora en virtud de las facultades conferidas a esta mediante el Contrato de Gestión (ver punto 1.6.1 de este Documento Informativo).

1.23.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario

Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario y el sector de arrendamiento de activos es muy sensible al entorno económico-financiero existente. El valor de los activos inmobiliarios, sus niveles de ocupación y los precios obtenidos de las rentas dependen, entre otros factores, de la oferta y demanda de inmuebles existentes, la tasa de crecimiento económico, la inflación, los tipos de interés, o la legislación.

La Sociedad podría verse afectada por recesiones económicas que pudieran hacer disminuir las rentas obtenidas y la consiguiente valoración de sus activos, lo que impactaría en el patrimonio neto, que llegado el caso, podría presentar un importe negativo.

Riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria

Los activos inmobiliarios se caracterizan por ser más ilíquidos que los de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir su cartera de inmuebles, podría verse condicionada negativamente, tanto en plazo como en precio, para materializar las transacciones necesarias para llevar a cabo tal desinversión.

Asimismo, los ingresos obtenidos por arrendamientos de los inmuebles que posee la Sociedad están sujetos a una serie de riesgos inherentes, que incluyen, entre otros:

- La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los inmuebles;
- La capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- Los retrasos en la recepción de alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar el inmueble, que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento del mismo; y

- La capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

Consecuentemente esto podría tener un impacto negativo en el resultado, la situación financiera y la valoración de la Sociedad.

1.23.4 Riesgos fiscales

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI)

Con fecha 25 de septiembre de 2015 la Sociedad acordó acogerse al régimen fiscal especial previsto para SOCIMI, solicitando el 30 de septiembre de 2015 la aplicación de dicho régimen a la Agencia Tributaria (que se incluye en el **Anexo I** de este Documento Informativo), por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del ejercicio 2015 en adelante, tributando en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado fiscal siempre que se cumplan los requisitos de dicho régimen. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Aplicación del gravamen especial

Se ha de hacer notar que la Sociedad 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 de Impuesto sobre Sociedades.

En el Artículo 45º de los Estatutos Sociales, relativo a Reglas Especiales para la Distribución de Dividendos, en su punto 4 sobre Indemnización, se establece que:

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, de acuerdo con lo establecido en su artículo 13, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- (i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.23.5 Riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI

Riesgo de falta de liquidez de las acciones

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

No obstante, DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U., accionista con un 5,10% del capital social de la Sociedad, ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros

en efectivo y una cantidad de 150.000 acciones equivalente a 300.000 euros, con la finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Evolución de la cotización

El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta del principal accionista de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en una compañía puede aumentar o disminuir, y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones

A la hora de valorar el activo inmobiliario en cartera de la Sociedad, y la propia Sociedad, CBRE ha asumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los inmuebles. También se han considerados hipótesis relativas a la tasa de descuento empleada, a la evolución del IPC, y otros, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

Recomendaciones de buen gobierno

Al no resultar de aplicación a la Sociedad, por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado") ni tampoco dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración, si bien sí dispone de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 1.22 del presente Documento Informativo.

2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

En Acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2017 se aprueba la solicitud de incorporación en el segmento MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones en circulación representativas del capital social de la Sociedad, de acuerdo con las Circulares del MAB 14/2016 de 26 de julio y 20/2016 de 5 de diciembre, y atendiendo a la distribución del activo de la Sociedad (ver punto 1.6 de este Documento Informativo), se solicitará la incorporación en el sub-segmento del MAB de SOCIMI en Desarrollo.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad tras la Ampliación de capital antedicha es de SIETE MILLONES TREINTA Y CINCO MIL EUROS (7.035.000 €), representado por 3.517.500 acciones, de DOS EUROS (2 €) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, sub-segmento SOCIMI en Desarrollo y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado.

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 56 accionistas con una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, y una participación total en el capital social del 94,9%, por lo que la Sociedad cumple con el requisito de difusión que impone la Circular MAB 14/2016.

Este número de accionistas, y el capital aportado por los mismos, son producto del aumento de capital referenciado en los puntos 1.4 y 1.10 de este Documento Informativo.

Dado el precio de referencia de 2 € fijado por el Consejo de Administración el 30 de junio de 2017, el valor de mercado de las 3.338.000 acciones correspondientes a los 56 accionistas (de un total de 3.517.000 acciones emitidas por la Sociedad) asciende a 6.676.000 €.

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante “Ley de Sociedades de Capital” o “LSC”). Así como en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “Ley de SOCIMI”), y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las “**Entidades Participantes**”).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad son ordinarias y gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

a) Derecho a percibir dividendos

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 1.6.3. del presente Documento Informativo.

En este sentido, y en lo que se refiere a la distribución de dividendos, en el artículo 45º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, en su punto 4, se establece que:

En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

b) Derecho de asistencia y voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 26º establece que podrán asistir a la Junta General los accionistas que a título individual, o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de cómo mínimo 5 acciones.

Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se regirán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento. No obstante lo anterior, para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

c) Derecho de suscripción preferente

El derecho de suscripción preferente queda recogido en el artículo 14º de los Estatutos Sociales, que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 14º.- DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE Y SU EXCLUSIÓN.

- 1. En los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, cuando proceda de acuerdo con la normativa aplicable, los accionistas de la Sociedad podrán ejercitar dentro del plazo que a este efecto les conceda el Consejo de Administración, que no será inferior al mínimo previsto por la Ley, el derecho a suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean en ese momento.*

2. *La Junta General de accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, podrán excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente por exigencias del interés social en los casos y con las condiciones previstas en la normativa aplicable.*
3. *No habrá lugar al derecho de suscripción preferente cuando el aumento del capital social se lleve a cabo con cargo a aportaciones no dinerarias o bien se deba a la conversión de obligaciones en acciones o a la absorción de otra sociedad o de todo o parte del patrimonio escindido de otra sociedad.*

d) Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo 10º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 10º.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES.

1. *Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*
2. *No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*
3. *El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

2.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

La Sociedad no ha suscrito ningún pacto para-social ni otro acuerdo de distinta naturaleza que limite la libre transmisibilidad de las acciones.

Hasta la fecha no se ha suscrito ninguno, sin perjuicio de los acuerdos que limitan la transmisibilidad de las acciones que el Gestor percibirá por el desempeño de sus funciones de Gestor y que se indican a continuación.

No obstante lo antedicho, parte de los honorarios de DOMO Gestora, en virtud del Contrato de Gestión descrito en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo, serán percibidos en forma de acciones de DOMO ACTIVOS, con los siguientes condicionantes:

Las acciones que vaya a percibir DOMO Gestora como retribución, acorde con lo estipulado en el Contrato de Gestión, podrán ser transmitidas en el menor plazo de los siguientes: (a) a partir del momento en que se transmitan los inmuebles de la Promoción que ha generado la referida retribución, (b) transcurra el plazo de 5 años desde que se adquirió el terreno/edificio donde se hubiese construido la Promoción; o (c) en el plazo de 3 años desde que finalizó la obra de construcción de la correspondiente Promoción.

2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Circular MAB 14/2016, DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U., accionista con el 5,10% de participación en el capital social de la Sociedad, se compromete a no ofrecer, pignorar, vender, contratar para vender, vender una opción o contrato para comprar, comprar una opción o contrato para vender, conceder una opción, derecho o garantía de compra, prestar o de alguna otra forma disponer de o transferir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad o valores convertibles, ejercitables o canjeables por acciones de la Sociedad, warrants o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad (incluidas las transacciones con instrumentos financieros previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores), ni realizar, directa o indirectamente, cualquier operación que pueda tener un efecto similar a las anteriores, durante el año siguiente a la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMIs.

Así mismo, Don Enrique Guerra como administrador de la Sociedad se compromete a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado, según se recoge en la Circular 14/2016, punto 1.7.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso:

- (i) La entrega de acciones para permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez;

2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos para-sociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Los Estatutos vigentes de la Sociedad se encuentran adaptados a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMI en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos para sociales; (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB; y (iv) cambios de control de la Sociedad.

A continuación se transcribe el texto íntegro de los artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

ARTÍCULO 8º.- PRESTACIONES ACCESORIAS.

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas

- a) *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación Significativa"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.*
- b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*
- c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*

d) *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos, afectado deberá facilitar al Secretario del Consejo de la Sociedad:*

- i. *Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
- ii. *Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

e) *Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los dividendos que distribuya la Sociedad.

El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo.

f) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.*

g) *El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

2. Accionistas sujetos a regímenes especiales

a) *Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.*

Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

- b) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*
- c) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un “**Requerimiento de Información**”) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.*

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

- d) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo 8.2, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.*
- e) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.*

ARTÍCULO 10º.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES.

- 1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*
- 2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá*

realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

- 3. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

ARTÍCULO 51º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS

- 1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*
- 2. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*
- 3. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- 4. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*

ARTÍCULO 52º.- COMUNICACIÓN DE PACTOS.

- 1. El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.*
- 2. Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*
- 3. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.*

ARTÍCULO 53º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a

favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

ARTÍCULO 20º.- JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

- 1. La Junta General se rige por lo dispuesto en la Ley y en los presentes Estatutos.*
- 2. La Junta General de accionistas debidamente convocada y constituida, representará a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.*
- 3. Corresponde a los accionistas constituidos en Junta General decidir por mayoría en los asuntos propios que sean de su competencia legal o estatutaria, así como sobre aquellos asuntos que el Consejo de Administración decida someter a la consideración de ésta. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.*

ARTÍCULO 21º.- CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS.

- 1. Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.*
- 2. La Junta General Ordinaria se celebrará necesariamente una vez al año dentro de los seis (6) primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. También podrá adoptar acuerdos sobre cualquier otro asunto de su competencia conforme a lo dispuesto en la Ley y en los presentes Estatutos, siempre que consten en el orden del día o procedan legalmente y se haya constituido la Junta con la concurrencia del capital social requerido. La Junta General de accionistas ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.*
- 3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien por virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.*

ARTÍCULO 22º.- CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS.

1. *Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la forma y con el contenido mínimo previstos por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.*
2. *La página web a través de la cual se publicará el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad es (www.iazonanorte.com).*
3. *Los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social podrán, en el plazo y condiciones establecidos por la Ley, solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas, incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o de una propuesta de acuerdo justificada. La Sociedad publicará el complemento de la convocatoria en los términos previstos por la Ley.*
4. *Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no se celebrará en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha de la reunión.*
5. *El órgano de administración deberá, asimismo, convocar la Junta General de accionistas cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, el 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General, que deberán ser necesariamente incluidos en el orden del día por el órgano de administración. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.*
6. *Por lo que se refiere a la convocatoria judicial de las Juntas Generales de accionistas, se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.*

ARTÍCULO 23º.- LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACIÓN.

1. *La Junta General de accionistas se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio.*
2. *La Junta General de accionistas podrá acordar su propia prórroga durante uno o varios días consecutivos, a propuesta de los administradores o de un número de socios que representen, al menos, la cuarta parte del capital social concurrente a la misma. Cualquiera que sea el número de sus sesiones, se considerará que la Junta General de accionistas es única, levantándose una sola acta para todas las sesiones.*

ARTÍCULO 24º.- CONSTITUCIÓN.

1. *La Junta General de accionistas, ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente.*

Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una quórum de constitución superior.

- 2. Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia de conformidad con lo previsto en el artículo 28 serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate.*
- 3. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General de accionistas no afectarán a la validez de su celebración.*

ARTÍCULO 25º.- JUNTA GENERAL UNIVERSAL.

La Junta General de accionistas se entenderá en todo caso convocada y quedará válidamente constituida para conocer y resolver cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad su celebración.

ARTÍCULO 26º.- DERECHOS DE ASISTENCIA, REPRESENTACIÓN E INFORMACIÓN DE LOS ACCIONISTAS.

- 1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas de la Sociedad que, a título individual o en agrupación con otros accionistas, sean titulares, como mínimo, 5 acciones.*
- 2. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se registrarán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento. No obstante lo anterior, para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.*
- 3. El Presidente de la Junta General de accionistas podrá autorizar la asistencia de directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas distintas de las anteriores que tenga por conveniente.*

ARTÍCULO 27º.- DERECHOS DE REPRESENTACIÓN.

- 1. Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.*
- 2. La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.*
- 3. Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen*

adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

- 4. El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.*
- 5. Antes de su nombramiento, el representante deberá informar con detalle al accionista de si existe situación de conflicto de intereses, de acuerdo con la normativa societaria de aplicación. Si el conflicto fuera posterior al nombramiento y no se hubiese advertido al accionista representado de su posible existencia, deberá informarle de ello inmediatamente. En ambos casos, de no haber recibido nuevas instrucciones de voto precisas para cada uno de los asuntos sobre los que el representante tenga que votar en nombre del accionista, deberá abstenerse de emitir el voto.*
- 6. Para la representación por los administradores de la Sociedad, o por intermediarios financieros o por cualquier otra persona por cuenta o en interés de cualquier de ellos o de un tercero y el ejercicio del derecho de voto por cualquiera de ellos, se estará a lo establecido por la Ley y cualquier otra norma que resulte de aplicación.*
- 7. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.*
- 8. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación.*

ARTÍCULO 28º.- VOTO A DISTANCIA.

- 1. Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir a distancia su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de Junta General de accionistas mediante correspondencia postal o cualquier otro medio de comunicación a distancia que, garantizando debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto, el Consejo de Administración determine, en su caso, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General de accionistas.*
- 2. El voto emitido por medios de comunicación a distancia solo será válido cuando se haya recibido por la Sociedad antes de las veinticuatro horas del día inmediatamente anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas en primera convocatoria. En caso contrario, el voto se tendrá por no emitido.*
- 3. El Consejo de Administración podrá desarrollar las previsiones anteriores estableciendo las reglas, medios y procedimientos adecuados al estado de la técnica para instrumentar la*

emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia, ajustándose, en su caso, a las normas que resulten aplicables al efecto. Las reglas de desarrollo que se adopten al amparo de lo dispuesto en este apartado se publicarán en la página web de la Sociedad.

- 4. La asistencia personal a la Junta General del accionista o de su representante tendrá el valor de revocación del voto efectuado mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación a distancia.*

ARTÍCULO 29º.- PRESIDENCIA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

- 1. Las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por la persona en que éste delegue, que en todo caso deberá ser consejero, o, en ausencia del Presidente del Consejo de Administración sin haber conferido delegación, por el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad.*
- 2. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo de Administración, en su defecto actuará el Vicesecretario si lo hubiere, y a falta de éste, el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad.*
- 3. El hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.*

ARTÍCULO 30º.- DELIBERACIÓN Y ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

- 1. El Presidente someterá a deliberación de los accionistas reunidos en Junta General los asuntos incluidos en el orden del día. A tal efecto, gozará de las oportunas facultades de orden y disciplina para que la reunión se desarrolle de forma ordenada.*
- 2. Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación. Corresponde al Presidente fijar el sistema de votación que considere más apropiado y dirigir el proceso correspondiente.*
- 3. Cada acción con derecho de voto presente o representada en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.*
- 4. Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría del capital, presente o representado. Quedan a salvo los supuestos en los que la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales estipulen una mayoría distinta.*

ARTÍCULO 31º.- ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

- 1. El acta de la Junta General de accionistas será aprobada en cualquiera de las formas previstas por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento y tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación.*
- 2. El Consejo de Administración podrá requerir la presencia de un notario para que levante acta de la Junta General de accionistas y estará obligado a hacerlo siempre que con cinco días de antelación al previsto para su celebración lo soliciten accionistas que representen,*

al menos, el 1% del capital social. En ambos casos, el acta notarial no necesitará ser aprobada y tendrá la consideración de acta de la Junta General de accionistas.

3. *Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o, en su caso, por el Vicesecretario del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente o del Vicepresidente, en su caso, y los acuerdos se elevarán a público por las personas legitimadas para ello.*

2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 31 de julio de 2017 Domo Gestora de Viviendas, S.L.U ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el "**Contrato de Liquidez**") con **BNP Paribas, S.A., Sucursal en España**, que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "**BNP**" o el "**Proveedor de liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB, (en adelante, la "**Circular del MAB 7/2010**").

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de DOMO ACTIVOS SOCIMI instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

Domo Gestora de Viviendas, S.L.U se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y una cantidad de 150.000 acciones de la Sociedad equivalente a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar ni recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Emisor no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique la otra parte por escrito con una antelación mínima de 30 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó el 9 de junio de 2016 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**"), cumpliendo así el requisito que se establece en la Circular MAB 14/2016. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a negociación en el MAB para las SOCIMI y en todo momento mientras la sociedad se mantenga cotizando en dicho mercado.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 4.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 16/2016, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio.

La Sociedad CBRE Valuation Advisory, S.A., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 202, y CIF A-85490217, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario para elaborar el informe de

valoración de la Sociedad y del activo que ésta tiene en cartera, a fecha 31 de marzo de 2017, que se adjuntan como **Anexo II** a este Documento Informativo.

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

El despacho Pérez-Llorca Abogados, S.L.P. y Cía, S.Com.P., sociedad inscrita en el correspondiente registro de Madrid en el tomo 13496, folio 48, sección 8, hoja M-219282, con CIF D-81917858, y cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Paseo de la Castellana 50, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, emitiendo un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios. Así mismo, ha prestado asesoramiento legal en materia de cumplimiento normativo relativo a la Oferta de Suscripción de acciones descrita en el punto 2.2 de este Documento Informativo.

La Sociedad CBRE Valuation Advisory, S.A., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 202, y CIF A-85490217, ha colaborado con la Sociedad en la validación del Plan de Negocio de la Sociedad como experto inmobiliario.

PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, S.L. ha realizado un informe de due diligence financiera de la Sociedad, con fecha 21 de junio de 2017.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad BNP Paribas S.A., Sucursal en España, entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Ribera del Loira nº 28, y con CIF W-0012958-E

Andbank España, S.A.U., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 55, 3ª planta, y CIF A-86701711, ha colaborado como coordinador del proceso de colocación de la ampliación de capital descrita en los puntos 1.4 y 1.10 de este Documento Informativo.

ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

ANEXO II Informe de valoración del emisor e informe de valoración del activo

ANEXO III Cuentas anuales abreviadas correspondientes a 31 de diciembre de 2015, y a 31 de diciembre de 2016 junto con los correspondientes informes de auditoría, y revisión limitada de estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2017

ANEXO IV Informe sobre estructura organizativa y sistema de control de la información financiera del emisor

ANEXO I

Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

COPIA

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Delegación Especial de Madrid

Calle Guzmán el Bueno, 139.

28003 Madrid

Comunicación de la opción por la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario



D. Enrique Guerra Pérez, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad número 51.392.441-E, actuando en nombre y representación de la sociedad Inversores Agrupados Zona Norte, S.A. (la “Sociedad”) con Número de Identificación Fiscal número A-87310108, y domicilio fiscal en paseo de la Ermita del Santo, número 48, 3ª planta, Área de Oficinas “B”, 28011, Madrid, en su condición de Consejero Delegado de la Sociedad, nombrado en virtud de la escritura otorgada en Madrid el 11 de junio de 2015 ante el Notario D. Miguel García Gil con el número 800 de su orden de protocolo, copia de la cual se adjunta como Anexo 1, a los efectos de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre (la “Ley 11/2009”), por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (las “SOCIMIs”),

EXPONE

- I. Que la Junta General de Accionistas de la Sociedad adoptó con fecha 25 de septiembre de 2015 la decisión de optar por el régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, que resultaría de aplicación desde el periodo impositivo que finalice con posterioridad a la presentación de la presente comunicación de acogimiento a dicho régimen fiscal especial, es decir, desde el 11 de junio de 2015 fecha de constitución de la Sociedad.

Se adjunta como Anexo 2 original de la certificación del acuerdo de la Junta General de Accionistas.

- II. Que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, se comunica a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que según el domicilio fiscal de la Sociedad corresponde, la opción por el régimen fiscal especial descrito anteriormente, antes de los tres últimos meses previos a la



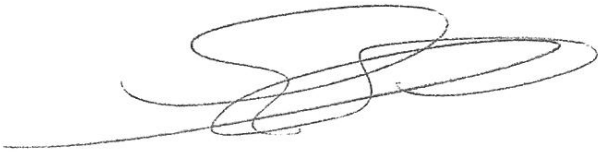
conclusión del período impositivo. El ejercicio social de la Sociedad termina el 31 de diciembre de cada año, por lo que el último día para presentar la comunicación para que el régimen especial aplique desde el 11 de junio de 2015 es el 30 de septiembre de 2015.

Y por lo expuesto,

SOLICITA

Que, teniendo por presentado este escrito junto con la documentación que lo acompaña, se sirva admitirlo a todos los efectos y, en especial, con la finalidad de que la Sociedad disfrute del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 para las SOCIMIs desde el período impositivo que finalice con posterioridad a la presentación de la presente comunicación de acogimiento a dicho régimen fiscal especial en adelante, es decir, desde el 11 de junio de 2015 (fecha de constitución de la Sociedad), y se tenga por efectuada la comunicación a que se refiere el artículo 8 de dicha Ley.

En Madrid, a 30 de septiembre de 2015



D. Enrique Guerra Pérez

ANEXO II

Informe de valoración del emisor e informe de valoración del activo

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de Domo Activos SOCIMI, S.A.

Fecha de valoración: 31 de marzo de 2017

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE	6
METODOLOGÍA	7
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	8
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	10
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	14
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	17
3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD	19
INFORME DE VALORACIÓN	20
4. ANEXOS	24

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

- (i) Los destinatarios de este informe; o
- (ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 23. Les rogamos que por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

De acuerdo con su petición, y en los términos y condiciones indicados en nuestra propuesta de fecha 22 de diciembre de 2015 (propuesta marco de servicios) firmada entre Domo Activos SOCIMI, S.A. (el "Cliente" o la "Sociedad") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de marzo de 2017 de Domo Activos SOCIMI, S.A.

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de la Sociedad para acompañar al folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones de la Sociedad.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros a 31 de marzo de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que PwC ha realizado una revisión limitada (no auditoría) con conclusión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de la Sociedad cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración se ha realizado a fecha 31 de marzo de 2017 por CBRE Valuation Advisory.

Dado que la Sociedad contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de marzo de 2017:

31/03/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inv. Inmobiliarias: Terrenos	5.420	6.400	980

CBRE

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a mercado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de marzo de 2017 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras el estudio realizado, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen ajustes que pudieran afectar al valor de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 126.400 euros al año. Para el cálculo del ajuste se ha tenido en cuenta la política de rotación de activos de la Sociedad, y se ha calculado el valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes normalizados proyectados a futuro (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Miles de €	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	576	584	593

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, siendo su punto central **un valor de 7.052.144 de euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS (Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	6.656.590	6.656.590	6.656.590
V. razonable del terreno	6.200.000	6.400.000	6.600.000
V. contable del terreno	-5.420.446	-5.420.446	-5.420.446
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	779.554	979.554	1.179.554
Patrimonio Neto Ajustado	7.436.144	7.636.144	7.836.144
- Ajuste por gastos de estructura	-593.000	-584.000	-576.000
Valor de los Fondos Propios	6.843.144	7.052.144	7.260.144

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

METODOLOGÍA

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones de Domo Activos SOCIMI, S.A. para acompañar al folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. Esta valoración de activos inmobiliarios se ha llevado a cabo bajo metodología RICS, asumiendo el valor de mercado para todos los activos, que ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y alto del valor de la Sociedad.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de marzo de 2017, fecha de la última información financiera disponible sometida a revisión limitada.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación:

- Estados financieros intermedios sometidos a revisión limitada a 31 de marzo de 2017 y cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2016.
- Inventario detallado del valor contable a 31 de marzo de 2017 de los activos inmobiliarios, y valoración de mercado de los mismos a 31 de marzo de 2017 realizada por CBRE Valuations Advisory.

En base a esta documentación se han realizado los siguientes procedimientos:

- Análisis de los estados financieros intermedios sometidos a revisión limitada a 31 de marzo de 2017, y de las cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2016.
- Análisis del inventario del valor contable a 31 de marzo de 2017 de los activos inmobiliarios, y de la valoración de mercado de los mismos a 31 de marzo de 2017 realizada por CBRE Valuations Advisory.
- Mantenimiento de reuniones con la Dirección de la Sociedad para obtener aquella información y aclaraciones consideradas necesarias.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarias para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la misma.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración (31 de marzo de 2017), acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes, así como la lectura de las actas de la Sociedad desde el 1 de enero de 2016 hasta la fecha de informe.

	Fecha
Consejo de Administración	21/01/2016
Junta General Extraordinaria	25/01/2016
Consejo de Administración	31/03/2016
Consejo de Administración	29/04/2016
Consejo de Administración	26/05/2016
Junta General Extraordinaria	8/06/2016
Consejo de Administración	9/06/2016
Junta General Extraordinaria	20/06/2016
Consejo de Administración	24/06/2016
Junta General Ordinaria	30/06/2016
Junta General Extraordinaria	26/07/2016
Consejo de Administración	27/07/2016
Junta General Extraordinaria	28/07/2016
Consejo de Administración	11/09/2016
Consejo de Administración	10/10/2016
Consejo de Administración	12/12/2016
Consejo de Administración	19/01/2017
Consejo de Administración	2/02/2017
Junta General Extraordinaria	7/03/2017
Consejo de Administración	10/03/2017
Consejo de Administración	20/04/2017
Consejo de Administración	8/05/2017

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Domo Activos SOCIMI, S.A. es una sociedad española con CIF número el A87310108. Fue constituida 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.

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

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 33.500, folio 90, sección 8 y hoja M-603048. El domicilio social al actual se encuentra en el Paseo de la Ermita del Santo, número 48, planta 3ª, área de oficinas B, (28011 Madrid).

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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

Domo Activos SOCIMI, S.A. se incluye en el segmento denominado "SOCIMI en Desarrollo" de acuerdo a lo establecido en la Circular 20/2016 del MAB de 5 de diciembre de 2016.

Con fecha 30 de septiembre de 2015, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2015, la Sociedad comunicó a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI (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 SOCIMI.

A 31 de marzo de 2017, no se cumple por parte de la Sociedad la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. Los administradores de la Sociedad estiman que se cumplirá dicho requisito en el periodo de dos años que permite la ley.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Los negocios de la Sociedad se extienden únicamente al territorio español.

A 31 de marzo de 2017 el capital social de la Sociedad, que asciende a 7.035.000 euros, está representado por 3.517.500 acciones de 2 euros de valor nominal cada una todas ellas de la misma clase (con idénticos derechos políticos y económicos), totalmente suscritas y desembolsadas.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

En virtud de esta Ley, las entidades que 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 de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad 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.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.

Se presenta a continuación la relación de activos de la Sociedad y su fecha de adquisición.

Ref.	Activo	Fecha adquisición
1	Suelo Arte Figurativo 4, Madrid	marzo/17

- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REITs), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar, de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Balance de situación a 31 de marzo de 2017.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, se ha partido de los estados financieros intermedios a la misma fecha (ver en Anexo balance de situación).

De este modo, el punto de partida han sido las cuentas intermedias de la Sociedad a 31 de marzo de 2017 sometidas a revisión limitada por PwC, y con conclusión favorable.

Como comentarios al balance de situación, mencionar que a fecha 31 de marzo de 2017, la Sociedad no presenta deudas con entidades de crédito.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

La Sociedad tiene sólo un activo inmobiliario, un suelo situado en el PAU de Vallecas en la calle Arte Figurativo 4 (Madrid) que recientemente ha iniciado su desarrollo inmobiliario. El valor contable de este activo inmobiliario se encuentra registrado en el Activo No Corriente bajo los siguientes epígrafes:

- Terrenos: 5.420.446 €.
- Construcciones: 288.925 €.

En el epígrafe "Terrenos" se encuentra registrado el valor contable del suelo. Para realizar su ajuste a valor de mercado nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de marzo de 2017 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

En el epígrafe “Construcciones” se encuentran registrados importes correspondientes a la promoción en curso, tales como honorarios de gestión y de arquitectos. Para la valoración de los fondos propios de la Sociedad, se ha considerado que el valor de mercado de este epígrafe es coincidente con su valor neto contable, no siendo necesaria la aplicación de ningún ajuste.

Dado que la Sociedad tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tiene recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración de la Sociedad, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios. El ajuste obtenido por la valoración a mercado del activo inmobiliario es el siguiente:

31/03/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Terrenos	5.420	6.400	980
Construcciones	289	289	-
Total	5.709	6.689	980

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, la Sociedad tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que la Sociedad asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 126.400 euros al año.

4. Hechos posteriores

Según los Administradores de la Sociedad, no se han producido hechos posteriores relevantes que pudieran afectar a la valoración de la Sociedad.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros de la Sociedad a 31 de marzo de 2017 (ver Anexo), sometidos a revisión limitada por PwC.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de marzo de 2017 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de marzo de 2017). Estas plusvalías/minusvalías se estiman por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable de los mismos, según el siguiente detalle:

31/03/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor Mercado	Plusvalía / Minusvalía
Terrenos	5.420	6.400	980
Construcciones	289	289	-
Total	5.709	6.689	980

Para las “Construcciones” se ha considerado que su valor de mercado es coincidente con su valor neto contable, no siendo necesaria la aplicación de ningún ajuste para este epígrafe.

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos de la Sociedad, se ha realizado un análisis de sensibilidad a la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo del +/- 0,75%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/03/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	5.420	6.200	780
Rango Central	5.420	6.400	980
Rango Alto	5.420	6.600	1.180

- Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a mercado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo de la Sociedad para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación a 31 de marzo de 2017 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera.

Tras el estudio realizado, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen ajustes que pudieran afectar al valor de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado unos costes de estructura normalizados de 126.400 euros al año. Para el cálculo del ajuste se ha tenido en cuenta la política de rotación de activos de la Sociedad, y se ha calculado el valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes normalizados proyectados a futuro (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 50 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Miles de €	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por gastos de estructura	576	584	593

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros y del Balance de Situación de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de marzo de 2017** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS (Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	6.656.590	6.656.590	6.656.590
V. razonable del terreno	6.200.000	6.400.000	6.600.000
V. contable del terreno	-5.420.446	-5.420.446	-5.420.446
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	779.554	979.554	1.179.554
Patrimonio Neto Ajustado	7.436.144	7.636.144	7.836.144
- Ajuste por gastos de estructura	-593.000	-584.000	-576.000
Valor de los Fondos Propios	6.843.144	7.052.144	7.260.144

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de marzo de 2017, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de marzo de 2017, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	28 de junio de 2017.
Destinatario	Consejo de Administración de Domo Activos SOCIMI, S.A.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de marzo de 2017 de Domo Activos SOCIMI, S.A.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de marzo de 2017 de la Sociedad según acuerdo marco de 22 de diciembre 2015.
Fecha de Valoración	31 de marzo de 2017.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al folleto de salida al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
Valor razonable de Sociedad	7.052.000€ (SIETE MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL EUROS)

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de la Sociedad:

(Euros)	Valoración a 31/03/2017
Rango Bajo	6.843.000
Rango Central	7.052.000
Rango Alto	7.260.000

CBRE

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,

Fernando Fuente, MRICS

Vicepresidente

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

Daniel Zubillaga, MRICS

Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

Jorge Laguna Coca, MRICS

Director

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

T: +34 91 598 19 00

E: daniel.zubillaga@cbre.com

T: +34 91 598 19 00

E: jorge.laguna@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA16-0220

NOTA LEGAL

Este informe de valoración (el **Informe**) ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (**CBRE**) de manera exclusiva para Domo Activos SOCIMI, S.A. (el **Cliente**) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta (acuerdo marco) emitida a fecha de 22 de diciembre de 2015 (la **Instrucción**). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory, S.A., no pudiendo exceder en ningún caso la cantidad que en concepto de honorarios según lo pactado en el acuerdo marco a fecha de 22 de diciembre de 2015, CBRE Valuation Advisory, S.A. haya facturado efectivamente al Cliente.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

A

ANEXOS

BALANCES DE SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y A 31 DE MARZO DE 2017

BALANCE

(Euros)

ACTIVO	31/03/2017 (*)	31/12/2016
Activo No Corriente	5.709.371	-
Inversiones inmobiliarias	5.709.371	-
Terrenos	5.420.446	-
Construcciones	288.925	-
Activo Corriente	1.601.796	40.465
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.141.754	117
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.141.754	117
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	460.042	40.348
TOTAL ACTIVO	7.311.167	40.465

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/03/2017	31/12/2016
Fondos Propios	6.656.590	24.907
Capital	7.035.000	60.000
Reservas	-282.745	-
Resultados ejercicios anteriores	-85.684	-50.913
Resultado del ejercicio	-60.572	-34.771
Otras aportaciones de socios	50.591	50.591
PATRIMONIO NETO	6.656.590	24.907

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	654.577	15.558
Proveedores	256.346	3.249
Acreedores varios	397.556	12.309
Otras deudas con las Admin. Públicas	675	-
PASIVO EXIGIBLE	654.577	15.558

TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.311.167	40.465
---------------------------------------	------------------	---------------

(*) Revisión limitada

INFORME DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

Se presenta a continuación el informe de valoración de activos inmobiliarios de CBRE emitido el 31 de marzo de 2017.

INFORME DE VALORACIÓN

Suelo Residencial en Ensanche de Vallecas

Calle Arte Figurativo, 4

28051 Madrid

Domo Activos Socimi S.A.

Pseo. Ermita del Santo, 48 - Planta 3

28011 Madrid

Fecha de valoración: 17 de abril 2017

ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACIÓN	3
INFORME DE VALORACIÓN	4
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	9
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	11
2. INFORME DE PROPIEDAD	15
DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD	16
CONSIDERACIONES LEGALES	20
COMENTARIOS ACERCA DEL MERCADO	21
CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN	26
OPINIÓN DE VALOR	29

Anexos

A. PLANOS DE UBICACIÓN	30
B. FOTOGRAFÍAS	32
C. NOTA SIMPLE	35

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

- (i) Los destinatarios de este Informe; o
- (ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 14 de nuestro informe. Les rogamos que por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

1

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE

CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 518 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	17 de abril 2017
Destinatario	Domo Activos Socimi S.A. Pseo. Ermita del Santo, 48 - Planta 3 28011 Madrid A la Atención de: D. Roberto Boluda
La Propiedad	Suelo residencial en Ensanche de Vallecas, Calle Arte Figurativo, 4G, Madrid.
Descripción de la Propiedad	Se trata de un suelo urbano con uso residencial, ubicado en el Ensanche de Vallecas. El suelo tiene una edificabilidad total de 9.348,43 m ² t, de la cual 8.343,40 m ² t de residencial y la restante comercial.
Destino de la Propiedad	Promoción.
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad a fecha de Valoración conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 22 de diciembre de 2015.
Fecha de Valoración	17 de Abril 2017
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Informe de valoración para incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
Valor de Mercado	6.400.000€ (SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS) excluido IVA.

CBRE

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Limitaciones

Hemos realizado inspección del inmueble de referencia en fecha 17 de abril 2017.

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la propiedad objeto de valoración, pero de acuerdo con las instrucciones recibidas, hemos chequeado las informaciones facilitada por el Cliente y relacionada con la edificabilidad y superficies de proyecto (cedula urbanística y memoria de proyecto básico).

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con las los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2014 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones Especiales

Ninguna.

Consideraciones	Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante. Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.
Variaciones sobre los Estándares de Valoración	Ninguna.
Condiciones del Mercado	Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.
Valorador	La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.
Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.
Revelación	CBRE Valuation Advisory S.A. no ha realizado la valoración para este destinatario y uso previamente.
Conflicto de Interés	Confirmamos que no hemos tenido relación previa con la propiedad, y que mantenemos copia de los cheques de conflicto de interés que se han realizados.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

No obstante, lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente



Fernando Fuente
MRICS
Vicepresidente
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32
E: fernando.fuente@cbre.com



Dolores Fernández
MRICS
Jefe de Departamento
RICS Registered Valuer
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 31
E: dolores.fernandez @cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.
T: +34 91 518 19 00
F: + 34 91 556 96 90
W: www.cbre.es
Project Reference: VA16-0220
Report Version: Standard Valuation
Report template_2016 Español Final
Version

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por Domo Activos Socimi S.A., que hemos considerado correcta y completa.

- Nota Simple parcela 5.53.2A;
- Célula Urbanística parcela 5.53.2A;
- Superficies y PEM;
- Proyecto Básico: memoria y presupuesto (Tomos 1 y 2);
- Proyecto Básico: planos (Tomo 3);
- Proyecto Básico: gestión residuos (Tomo 4);
- Proyecto Básico: anejo saneamiento (Tomo 5);
- Proyecto Básico: anejo vaciado (Tomo 6);
- Memoria calidades;
- Solicitud licencia: obras,
- Solicitud licencia: piscina;
- Solicitud licencia: garaje.

La Propiedad

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Hemos inspeccionado la propiedad en fecha 17 de abril 2017.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, pero de acuerdo con las instrucciones recibidas, hemos chequeado las informaciones facilitadas por el cliente (edificabilidad y superficies construidas según nota simple y Proyecto básico).

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

Urbanismo

Siguiendo las instrucciones recibidas, hemos chequeado la información urbanística facilitada por el Cliente, por lo que no podemos aceptar la responsabilidad en caso de que la información se pruebe errónea o presente omisiones.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada (Nota Simple registral) y que hemos chequeado. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta. Los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

La Propiedad

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- (a) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;
- (b) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;
- (c) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;
- (d) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;
- (e) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;
- (f) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y
- (g) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

NOTA LEGAL

Este informe de valoración (el **Informe**) ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory S.A. (**CBRE**) de manera exclusiva para Domo Activos Socimi S.A. (el **Cliente**) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta emitida a fecha 22 de diciembre de 2015 (la **Instrucción**). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory S.A., no pudiendo exceder en ningún caso la cantidad que, en concepto de honorarios, de conformidad con lo pactado en la Instrucción, CBRE Valuation Advisory S.A. facture al Cliente.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

2

INFORME DE PROPIEDAD

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Ubicación

La propiedad a valorar se ubica en la zona sur-este de Madrid, en el denominado Ensanche de Vallecas y más exactamente en la calle Arte Figurativo 4.

El Ensanche de Vallecas es una de las áreas de expansión más consolidada de Madrid y la única desarrollada dentro de los PAUs del sur-este. Es una zona de nivel medio, con viviendas colectivas y dotaciones de servicios propios tales como piscinas, áreas verdes, etc. El entorno tiene servicios básicos, un centro comercial (La Gavia) con medianas superficies y áreas verdes públicas (aunque poco acondicionadas).

Emplazamiento y Comunicaciones

El suelo a valorar se ubica en la zona más exterior del PAU, entre la Gran Vía del Sureste y la M-50. Esta zona no está todavía perfectamente consolidada, quedando solares por edificar y servicios por implementar.

Suelo en Ensanche de Vallecas

Vista Aérea



Fuente: Google maps

Las comunicaciones son buenas a través de los accesos a la A-3, M-45 y M-50, ubicados a breve distancia. Las conexiones con medios de transporte público son más esenciales, pero hay una parada de metro (Valdecarros) poco distante y autobuses a lo largo de la avenida de la Gran Vía del Sureste.

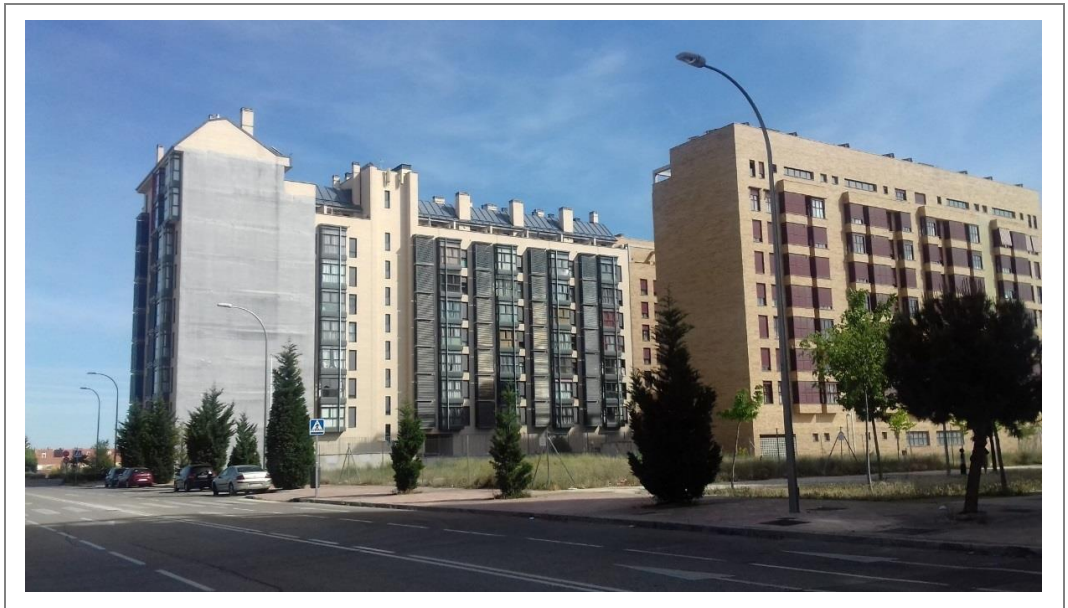
Descripción

La propiedad consiste en un suelo urbano con uso residencial.

Se trata de la parcela 5.53.2A de la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial. Esta parcela tiene forma regular, con una superficie de 2.475 m²s y está delimitada por otros edificios sobre uno de los frentes.

Suelo en Ensanche de Vallecas

Vista del Solar y de otras viviendas existentes



Fuente: Google Street View

Sobre esta parcela existe un proyecto básico para la construcción de 80 viviendas, con 6 locales comerciales en planta baja y aparcamientos y trasteros en sótano.

El edificio tendrá 9 plantas sobre rasante, con entreplanta sobre la planta baja y 2 niveles bajo rasante para alojar 80 trasteros y 105 plazas de aparcamientos.

La planta baja acogerá los locales comerciales (con acceso independiente desde la calle) y los portales de acceso a las viviendas. Estas se distribuirán en las restantes plantas: 65 viviendas de 3 dormitorios, 5 viviendas de 4 dormitorios y 10 viviendas áticos de 2 dormitorios, con una superficie media de 80 m².

El exterior contará con zonas ajardinadas, juegos para niños y una piscina con vestuario.

La parcela dispondrá de dos accesos, uno peatonal por la calle Arte Figurativo y uno para vehículos junto al vial peatonal ubicado en el lateral de la parcela.

Mediciones

No se han medido las superficies de la propiedad, pero siguiendo los parámetros de la instrucción, hemos chequeado las informaciones facilitada por el Cliente sobre la edificabilidad y superficies de proyecto detalladas en la Memoria del proyecto básico.

En resumen, las superficies son:

Edificabilidad y Superficies Construidas

Planta	Uso	Edificabilidad m ²	Superficie m ²	Unidades num.
1-8	Residencial	8.342,81	9.369,63	80
0	Comercial	1004,71	1004,71	6
	Zonas comunes		366,51	
Total S/R		9.347,52	10.740,85	86
S1-S2	Trasteros	-	658,14	80
S1	Plazas garaje	-	1.894,15	50
S2	Plazas garaje	-	1.894,35	55
Total B/R		-	4.446,64	185
TOTAL		9.347,52	15.187,49	271

Fuente: Cliente

Consideraciones Medioambientales

Hemos sido contratados sin tener que llevar a cabo investigaciones relacionadas con la presencia o presencia potencial de contaminación en el suelo o en los edificios o la presencia potencial de otros factores de riesgo medioambiental y, por tanto, asumiendo que un experto independiente ha llevado a cabo estas investigaciones y que en ellas no se han descubierto factores o elementos que afectarán al valor.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre usos anteriores o sobre las propiedades o suelos contiguos para establecer si existe cualquier potencial de contaminación causado por dichos usos o emplazamientos u otros factores de riesgo medioambiental y, por tanto, hemos asumido que los mismos no existen.

Urbanismo

Hemos analizado la documentación urbanística facilitada por el Cliente y a continuación exponemos los conceptos más relevantes.

La normativa urbanística de planeamiento urbano de aplicación es el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuya fecha de aprobación es el 17 de abril de 1997 (en adelante PGOUM97).

Actualmente el suelo es urbano tras las obras de urbanizaciones realizadas.

A la parcela le resulta de aplicación el Plan Parcial del Sector UZP-1.03 "Ensanche de Vallecas", en el Distrito de Villa de Vallecas (expediente número 714/2005/004293), aprobado definitivamente la Modificación número 2 en Pleno municipal de 30 de abril de 2007.

- Clase de suelo según el P.G.O.U.M. aprobado el 17.4.97: Urbanizable Programado, UZP 1.03 Ensanche de Vallecas;
- Iniciativa: privada;
- Uso cualificado: Residencial

- Usos complementarios: Terciario (oficinas, comercial, recreativo, en situación de planta baja y primera), Dotacional (en situación de planta baja y primera);
- Edificabilidad: 8.343,40 m² para el uso residencial, 1.005,03 m² para el uso comercial;
- Compensación: Ue-5 del Plan Parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas, aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2002.

En resumen, no somos conscientes de ningún factor que podría afectar de forma negativa el valor de la propiedad.

IVA

De la nota simple del activo entendemos que la propiedad está sujeta a IVA.

Todas las rentas y valores que se exponen dentro de este informe no incluyen IVA.

CONSIDERACIONES LEGALES

Titularidad

Hemos leído la nota simple aportada por el Cliente y fechada 7 de abril 2017.

El solar en cuestión corresponde a la finca 15777, urbana, parcela resultante 5.53.2A situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP. 1.03. Ensanche de Vallecas.

Referencia catastral 0081103VK5608A0008WS.

Titular Domo Activos Socimi S.A., titular del pleno dominio de esta finca, por título de compraventa. Según resulta de Escritura Pública autorizada el día 13 de marzo de 2017, por el notario de Madrid, Don Juan Manuel Lozano Carreras, con nº de protocolo 363/2017.

Libre de cargas.

Una copia de la Nota simple se encuentra en el anexo C a este informe.

COMENTARIOS ACERCA DEL MERCADO

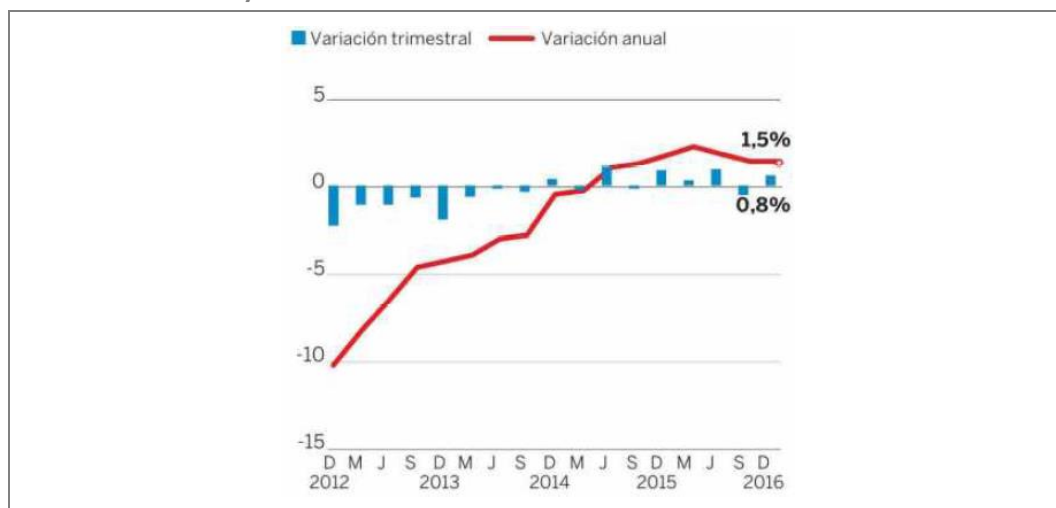
El Mercado Inmobiliario Residencial

El mercado de la vivienda ha crecido en 2016 a un ritmo que no se registraba desde hace 10 años. Que se trate de vivienda existente o de nuevas promociones los números son decididamente positivos: durante 2016 se registraron 457.000 transacciones de viviendas y las hipotecas crecieron un 14% respecto al periodo anterior.

Según el Instituto Nacional de Estadística, el precio de la vivienda se encareció por tercera vez consecutiva este año, con un +4,7% respecto al año anterior, el repunte más elevado desde 2007. Por otro lado, desde 2007, la vivienda se ha devaluado hasta un 40% y los ingresos netos de las familias no han crecido proporcionalmente.

Evolución Precio de la Vivienda

Variación Trimestral y Anual



Fuente: El País, 27/03/2017

La mejora no es todavía generalizada, sino que interesa las principales ciudades y barrios, sobretodo en Madrid.

Las previsiones para el próximo futuro son de consolidación de la recuperación que inicio en 2014, hasta estabilizar el número de compraventas, con un crecimiento suave de los precios en el medio plazo.

El Mercado de Suelos

En cuanto al suelo la tendencia positiva ha sido muy marcada por falta de producto finalista (Madrid y Barcelona) y por el creciente interés por parte de los inversores hacia las áreas más codiciadas.

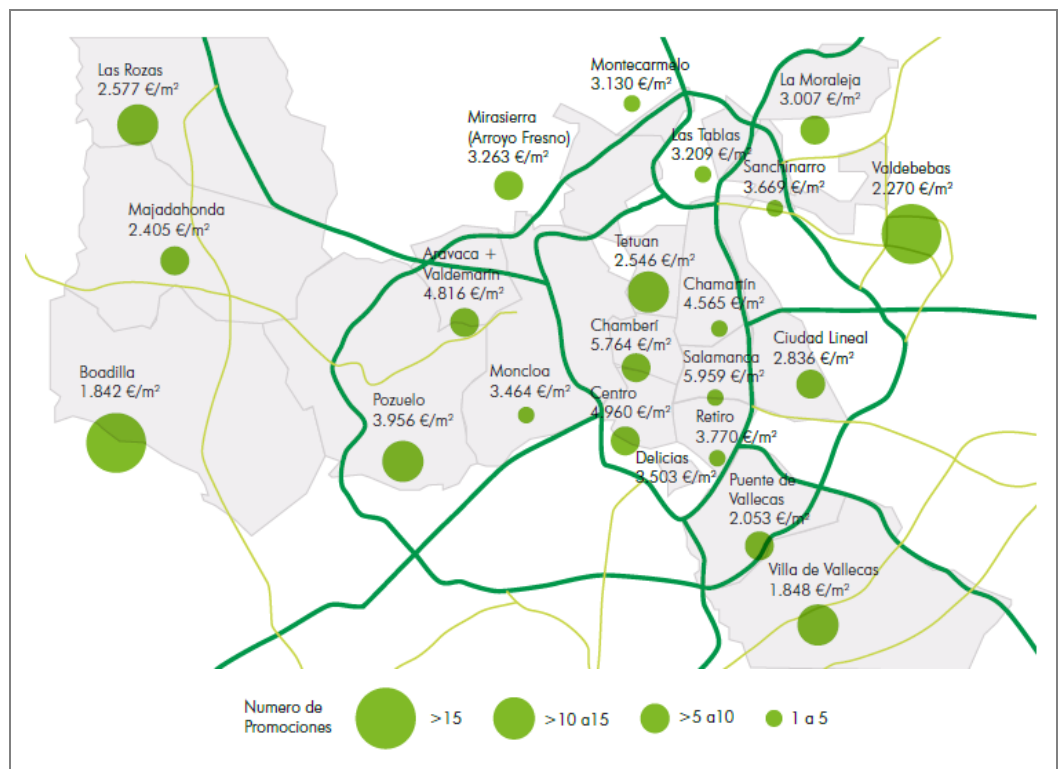
El aumento del precio de la vivienda se ha reflejado más que ampliamente en la subida del valor del suelo, doblándolo o triplicándolo.

Dada la necesidad de vivienda nueva en los mercados más consolidados, se esperan años de recuperación. El stock remanente es insuficiente para la creciente demanda que ya empieza a encontrar dificultades a la hora de encontrar una oferta que se ajuste a sus necesidades. Los estudios demográficos confirman esta necesidad, con una media de 24.591 viviendas nuevas por año en Madrid en el periodo 2016-2025.

La nueva realidad del mercado y el ajuste de la demanda obligan a los promotores a conocer en profundidad las necesidades de los potenciales clientes, lo que exigirá viviendas de calidades superiores, personalizadas y sostenibles, con disponibilidad de servicios comunitarios y ahorro energético.

Por esta razón, los fondos de inversión oportunistas, que se han adaptado rápidamente a esta nueva situación, siguen liderando la recuperación, aunque también quedan promotores tradicionales con acceso a canales de financiación alternativos a los préstamos bancarios.

Precio medio y Número de Promociones de Obra Nueva Madrid



Fuente: CBRE

Las zonas calientes, donde se prevé un mayor repunte de precio del suelo en Madrid son Valdebebas, El Cañaveral, Pozuelo-Aravaca, Boadilla del Monte y Méndez Alvaro.

El Mercado de la Zona

El PAU de Vallecas ha experimentado un repunte de actividad gracias al ajuste en la horquilla de precios (1.800-2.000€ por m²), una zona en la que llegaron a pagarse 5.000 € por m² y que ahora presenta poca disponibilidad.

De hecho, en esta zona se han registrado muy pocas transacciones de suelo en los últimos años, aunque ha habido una evolución del precio con un repunte elevado desde 2014.

Las nuevas promociones también son escasas y cuando salen al mercado se agotan en tiempos muy rápidos, aunque el precio del producto terminado como mencionado, no supera los 2.000 €/m².

Comparables Producto Terminado

A fecha de Valoración hay 5 promociones activas de viviendas libres, en Ensanche de Vallecas. De estas, sólo quedan escasas unidades disponibles.

Oferta Obra Nueva
Ensanche de Vallecas

REF	PROMOCIÓN	DISTRITO	UNIDADES DISPONIBLES	GARAJE	COMENTARIOS	1 DORM	2 DORM	3 DORM	4 DORM	5 DORM
1	Residencial Pryconsa Vallecas VI	Ensanche de Vallecas	1	Si	Urbanización privada formada por pisos de 3 dormitorios, con piscina y gimnasio			2.559 €/m²		
2	Embalse de Navacerrada	Ensanche de Vallecas	4	Si	Promoción de pisos de 1 dormitorio y estudios, con trastero incluido, locales comerciales y garajes	5.324 €/m²				
						4.935 €/m²				
						4.935 €/m²				
						4.935 €/m²				
3	Residencial Miró	Ensanche de Vallecas	2	Si	Pisos y áticos de 3 y 4 habitaciones en urbanización privada, con piscina, salón social área infantil, bicipark, y zonas comunes ajardinadas			1.880 €/m²	1.921 €/m²	
4	Isla de Mouro	Ensanche de Vallecas	1	Si	Pisos de 3 y 4 habitaciones en urbanización cerrada con piscina, pista de pádel enterrada, zona de juegos infantil y local comunitario con gimnasio equipado			2.269 €/m²		
5	Residencial Amot	Ensanche de Vallecas	3	Si	Conjunto de viviendas de 2 a 4 dormitorios, con terrazas y áticos, en una urbanización privada con zonas comunes ajardinadas, piscina, área infantil, salón social y bicipark		1.962 €/m²	1.814 €/m²	1.860 €/m²	

Por otro lado, hemos analizado las transacciones de obra nueva registradas en la zona durante los últimos 2 años. La mayoría está relacionada con promociones ubicadas dentro de la M-45, con precios medios de entre 1.550 €/m² hasta 1.980 €/m² (sin anejos). Las únicas transacciones relacionadas con viviendas ubicadas en una zona cercana se refieren a una promoción en la avenida de La Gran Vía del Sureste. Aquí el precio medio registrado ha llegado a 1.750 €/m² (sin anejos).

A continuación, una tabla de síntesis.

Transacciones Vivienda Nueva

Ensanche de Vallecas

Año	Dirección	Núm transacciones	Promedio superficie m ²	Promedio precio €/m ²
2015	C/Barranco del Novillo, 24	63	117	1.544
2016	Avda. Suertes, 13	129	95	1.878
2016	C/Fresno de Cantespino, 28	35	94	1.979
2015	C/Gran Vía del Sureste, 36	60	100	1.750

Fuente: CBRE

Conclusiones

El estudio de mercado ha confirmado que las viviendas en la zona tienen una buena absorción y que las promociones se agotan antes de que la obra llegue a término. Dentro del mismo PAU hay diferencia de precios ofertados según zona, siendo la promoción más cercana la del Residencial Amat, ubicada en la calle Arte Pop 18, con un promedio de precios de alrededor de los 1.878 €/m² construidos.

Por otro lado, las transacciones nos devuelven valores unitarios que pueden llegar a los 2.000 €/m² en la zona.

En función de estos datos, somos de la opinión que el valor unitario del producto terminado para el suelo a valorar sería de 2.150 €/m² sobre la edificabilidad (2.000 €/m² sobre la superficie construida, garaje incluido).

CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN

Principales Factores de Valoración

Positivos

- Escasa oferta disponible;
- Demanda activa;
- Tendencia positiva del mercado;
- Buenos ritmos de venta;
- Proyecto de viviendas con buenas calidades y servicios.

Negativos

- Escasez de servicios en las inmediaciones.

Método de Valoración

Valor de Mercado

Para la valoración del activo objeto de este informe se ha utilizado el **Método Residual**, ya que se trata de un solar edificable.

El método de Desarrollo Residual requiere deducir los costes de la promoción propuesta del valor total de la promoción añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o “residual” resultante representa el valor más alto que se ofrecería por dicha propiedad.

El método puede resumirse con la siguiente expresión:

$$(A) - (B + C) = D$$

Dónde:

- A representa el valor total de la promoción terminada.
- B representa el coste de la promoción.
- C representa el beneficio del promotor.
- D representa el valor residual de la propiedad.

Para el cálculo del valor de mercado del inmueble se ha procedido, en primer lugar, a determinar los ingresos y los costes del desarrollo, basándonos en el estudio de mercado (transacciones recientes y ofertas) de producto terminado en la zona y estimado los costes basándonos en los honorarios medios relativos a la construcción.

Una vez calculado los ingresos y los costes, hemos aplicado el resto de variables de nuestro estudio residual, tales como el beneficio sobre coste, los plazos de comercialización del activo, etc.

Este método se ha aplicado para determinar el valor de mercado del activo, de acuerdo al desarrollo propuesto por la promotora y cuyos detalles han sido facilitados por el Cliente.

En detalles, los elementos considerados para cada uso previsto son los siguientes:

- Ingresos, estimados por cada uso como detallado más adelante;
- Costes, considerados para la totalidad del proyecto y estimados por CBRE;
- Tiempos estimados, para la obra en su conjunto y para la comercialización y venta de todas las unidades a realizar;
- Beneficio sobre Coste de la operación.

Determinación Ingresos

Para la finalidad de la valoración, se prevé la comercialización y venta de las unidades a realizar. Para determinar los futuros ingresos por venta hemos utilizado el Método de Comparación, mediante el cual hemos estimado los valores unitarios, basándonos sobre los resultados de nuestro análisis de mercado y sobre las conclusiones arriba detalladas (ver párrafo “Conclusiones”).

Los ingresos totales derivado de la venta de las 80 unidades residenciales, aparcamientos y locales comerciales ascienden en nuestro modelo a 19.450.000 €, correspondientes a un valor unitario medio de 2.080 €/m² sobre la edificabilidad. Estos ingresos no incluyen el crecimiento de precios que estimamos se producirá durante el periodo considerado, y que se corresponde con un 3,3% en total sobre el precio actual; esto nos lleva a unos ingresos totales de 20.100.000 €, correspondientes a un valor unitario medio de 2.150 €/m² sobre la edificabilidad.

Los valores unitarios (sobre superficie edificable) considerados por uso son los siguientes:

- Vivienda + trastero + 1 plaza de garaje – 2.150 €/m²
- Locales comerciales – 1.500 €/m²

Se estima poder vender el 100% de las unidades en un periodo de 12 meses, con comercialización y preventas ya en fase de obra.

Síntesis de la Valoración

Finalmente, para el total del proyecto los resultados son los siguientes:

PARÁMETROS DE VALORACIÓN	VALOR
Edificabilidad Total	9.348 m ²
Superficie Construida Total del Proyecto	15.187,49 m ²
Superficie Construida del Proyecto S/R	10.740,85 m ²
Superficie Construida del Proyecto B/R	4.446,64 m ²
Ingresos Totales	20.100.000 €
Costes Totales	10.300.000 €
Costes de Obra	8.333.000 €

PARÁMETROS DE VALORACIÓN	VALOR
Otros Costes	1.967.000 €
Beneficio sobre Coste	20%
Valor de Mercado	6.400.000 €
Valor de Mercado unitario (Repercusión)	685 €/m ² †
TIR del Proyecto	11,20%

Fuente: CBRE Valuation

Principales Transacciones en el Mercado de Madrid

Como evidenciado en el párrafo de mercado, se han registrado muy pocas transacciones recientes de suelo en la zona del Ensanche de Vallecas. La falta de producto disponible ha bloqueado el mercado de las compraventas por lo tanto disponemos sobretodo de datos relacionados con producto terminado. Aun así, tenemos constancia de transacciones realizadas en 2016 a un precio de repercusión de alrededor de 700 €/m².

La falta de transacciones es debida principalmente a la escasez de suelo disponible. De hecho, analizando el mercado hemos encontrado dos únicos solares para residencia plurifamiliar (el primero destinado a viviendas colectivas de protección pública) en el Ensanche de Vallecas. Estos suelos se ofertan en un rango entre 600 y 700 €/m²t.

Oferta Suelos

Ensanche de Vallecas

Dirección		Superficie parcela (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Precio €	Precio (€/m ² /mes)
PARCELA 5.13.C	Ensanche de Vallecas	3.390	3.390	2.121.600	626
Calle Cirilo Martínez Novillo	Ensanche de Vallecas	500	1.029	700.000	680

Fuente: CBRE

OPINIÓN DE VALOR

Valor de Mercado

Nuestra opinión del valor de mercado del inmueble ubicado en la calle Arte Figurativo 4, en Madrid a fecha de 17 de abril 2017 es:

6.400.000€

(Seis Millones Cuatrocientos Mil Euros).

IVA excluido

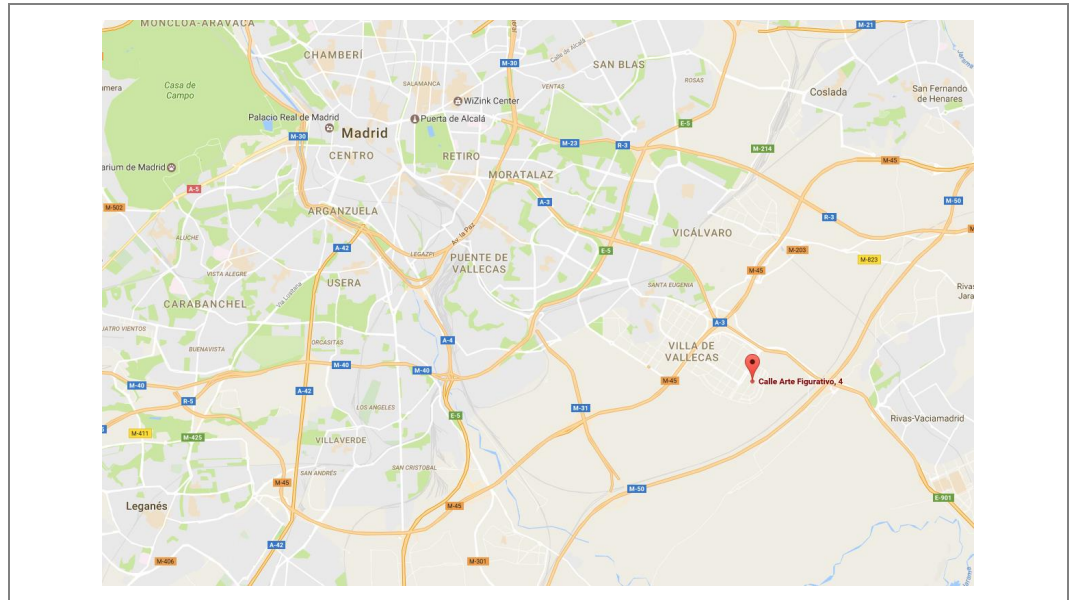
A

**PLANOS DE
UBICACIÓN**

PLANOS DE UBICACIÓN

Suelo Residencial en Ensanche de Vallecas

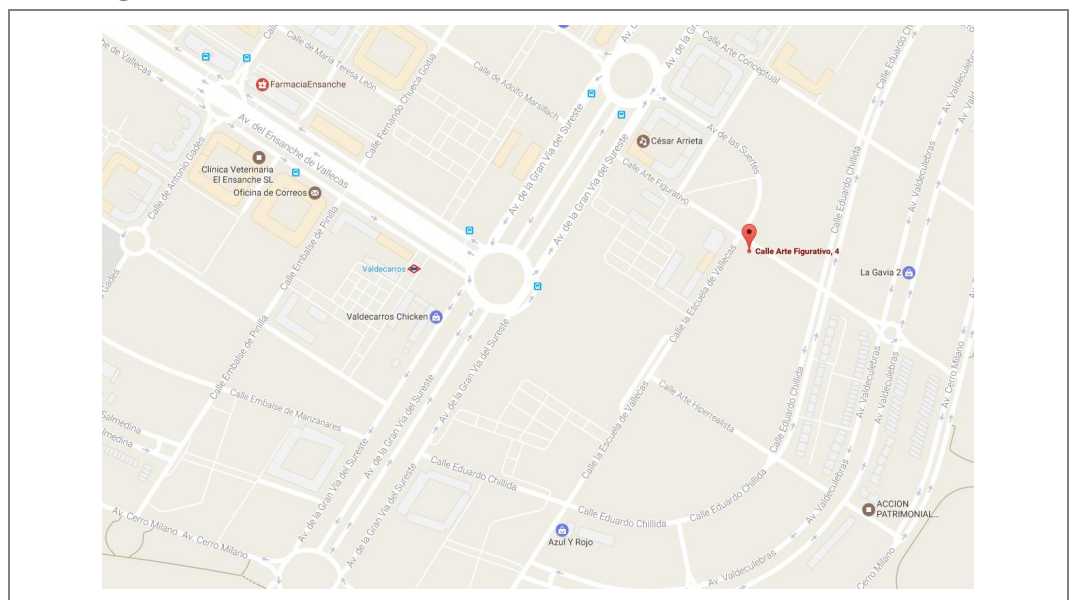
C/Arte Figurativo 4, Madrid



Fuente: Google maps

Suelo Residencial en Ensanche de Vallecas

C/Arte Figurativo 4, Madrid



Fuente: Google maps

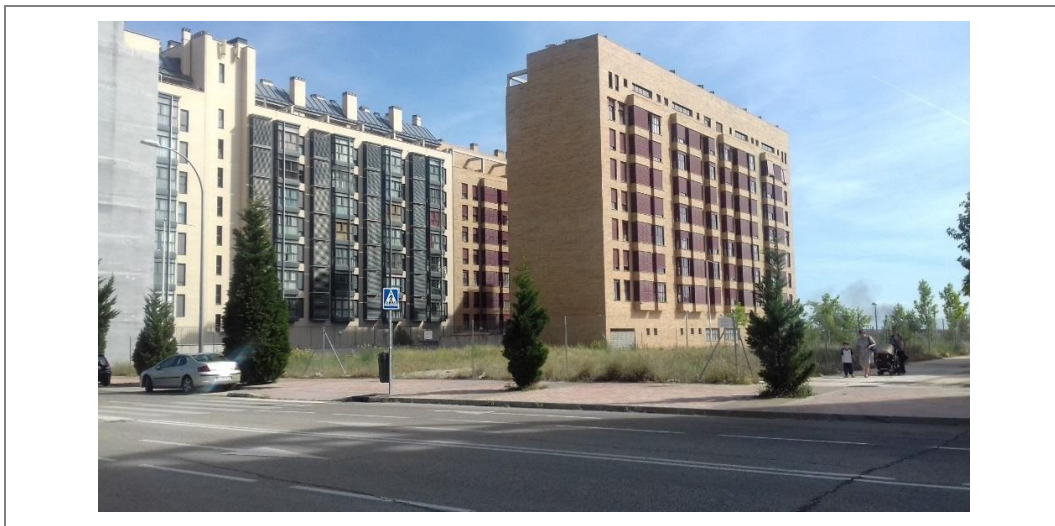
B

FOTOGRAFÍAS

FOTOGRAFÍAS

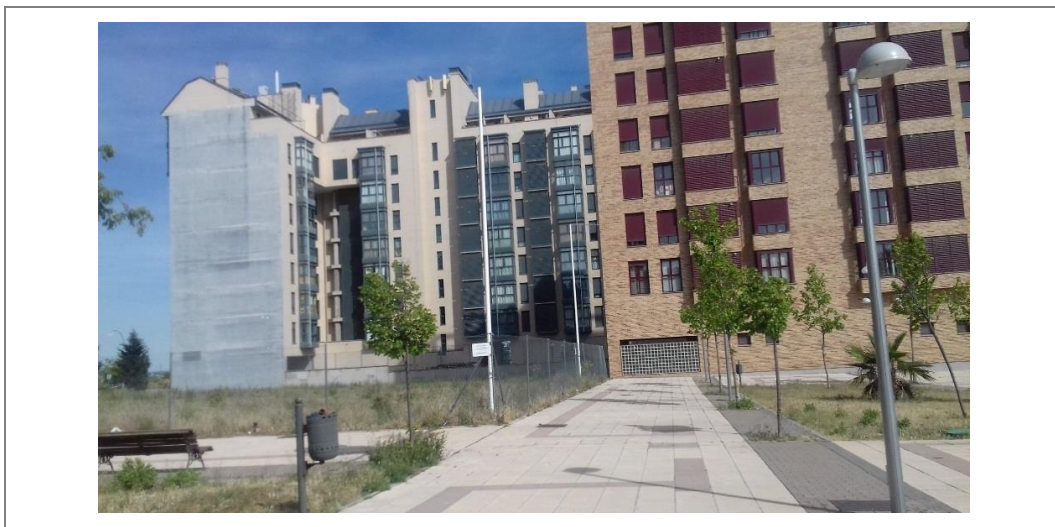
C/Arte Figurativo 4G, Madrid

Foto 1 – calle principal



Fuente: CBRE

Foto 2 – fachada interior



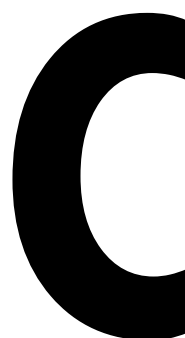
Fuente: CBRE

Foto 3 – futuro acceso rodado

Fuente: CBRE

Foto 3 – solar

Fuente: CBRE



NOTA SIMPLE

NOTA SIMPLE

C/Arte Figurativo 4G, Madrid

Nota Simple

INFORMACIÓN REGISTRAL

DATOS DE LA FINCA

CRU: 28101000258876

Municipio: MADRID

Finca: 15777

Tipo de finca: Solar

URBANA. PARCELA RESULTANTE 5.53.1 C, hoy 5.53.2 A, cuya nueva descripción es la siguiente: situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP. 1.03. Ensanche de Vallecas. Con frente al vial C-42 A. SUPERFICIE (M2): 2.475,00. NUEVOS LINDEROS: Noroeste, en línea recta de 45,00 m de longitud, con parcela 5.53.3. Noreste, en línea recta de 55,00 m de longitud, con vial C-42 A. Sureste, en línea recta de 45,00 m de longitud, con parcela 5.53.2 B. Suroeste, en línea recta de 55,00 m de longitud, con parcelas 5.53.2 C y 5.53.3. REGIMEN DE PROTECCION: VIVIENDA LIBRE. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO: La edificabilidad máxima es de 9.348,43 m² que corresponden a 9.448,94 unidades de aprovechamiento. De esta edificabilidad, 8.343,40 m² se destinan a uso residencial (8.343,40 unidades de aprovechamiento) y 1.005,03 m² a uso comercial, (1.105,53 unidades de aprovechamiento).

REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

TITULARES

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. con C.I.F. A87310108, titular del pleno dominio de esta finca, por título de compraventa. Según resulta de Escritura Pública autorizada el día 13 de Marzo de 2017, por el Notario de Madrid, Don Juan Manuel Lozano Carreras, con nº de protocolo 363/2017. Inscripción 26ª de fecha 5 de Abril de 2017, al Tomo 1.577, Libro 585, Folio 4.

CARGAS DE LA FINCA

Sin perjuicio de las afecciones fiscales vigentes:

LIBRE DE CARGAS.

ASIENTOS DE PRESENTACIÓN VIGENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

MADRID, 07/04/2017.

Antes de la apertura del Diario.

ADVERTENCIAS

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211700052235038
Huella: cce918fa-03ed5be0-08e63858-e53dfec3-adf9651b-72086ab1-6893ced3-46b5cc8b

Fuente: CBRE



INFORMACIÓN REGISTRAL

personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



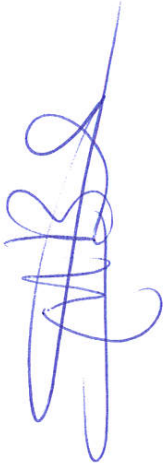
<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9211700092236038
Huella: cce918fa-03ed5beb-08e63858-e53dfec9-adf9651b-72086ab1-6899ced3-46b5cc8b

ANEXO III

Cuentas anuales abreviadas correspondientes a 31 de diciembre de 2015, y a 31 de diciembre de 2016 junto con los correspondientes informes de auditoría, y revisión limitada de estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2017



**INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A. (ACTUALMENTE DENOMINADA
DOMO ACTIVOS SOCIMI S.A.)**

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio
comprendido entre el 11 de junio de 2015 y 31 de diciembre de 2015



INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015****(Expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31 de diciembre de 2015
ACTIVO CORRIENTE		23.962
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	8.998
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		14.964
TOTAL ACTIVO		23.962
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31 de diciembre de 2015
PATRIMONIO NETO		(35.913)
Fondos propios		(35.913)
Capital	6	15.000
Capital escriturado	6	60.000
Capital no exigido	6	(45.000)
Resultado del ejercicio	3	(50.913)
PASIVO CORRIENTE		59.875
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12	13.952
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		45.923
Otros acreedores	7	45.780
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	143
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		23.962

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresada en euros)

	Nota	De 11/6/2015 al 31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios		-
Otros gastos de explotación	10.3	(50.778)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(50.778)
Gastos financieros	10.4	(135)
RESULTADO FINANCIERO		(135)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(50.913)
Impuestos sobre beneficios	9	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(50.913)

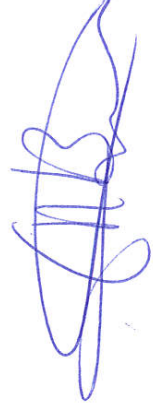
INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	De 11/6/2015 al 31/12/2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 3)	(50.913)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(50.913)



INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en euros)

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado (nota 6)	Capital no exigido (nota 6)	Resultado del ejercicio (nota3)	TOTAL
SALDO AL 11/06/2015	60.000	(45.000)	-	15.000
Operaciones con socios y propietarios				
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(50.913)	(50.913)
SALDO AL 31/12/2015	60.000	(45.000)	(50.913)	(35.913)

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inversores Agrupados Zona Norte 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 ha procedido al cambio de denominación social por Inversores Agrupados Zona Norte SOCIMI, S.A., posteriormente con fecha 25 de enero de 2016 la Sociedad cambia de denominación social por Domo Activos SOCIMI, S.A. (nota 15).

La Sociedad está controlada por Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., siendo la dominante última del grupo Valerum, S.L. Estas sociedades presentan sus cuentas anuales en el registro mercantil de Madrid. El grupo no presenta cuentas anuales consolidadas.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas 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, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.3 Empresa en funcionamiento

Según se desprende del balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 35.913 euros. A su vez en base al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, la misma se encuentra en causa de disolución a 31 de diciembre de 2015 al ser su patrimonio neto inferior a la mitad del Capital Social.

Tal y como se detalla en la nota 12, la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2015 un importe de 46.183 euros no dispuesto asociado a una línea de crédito con su accionista mayoritario (Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.). Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario (Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.) aceptó aportar a los fondos propios, la deuda por la línea de crédito establecida entre ambas sociedades que a dicha fecha ascendía a 50.591 euros reestableciéndose de esta manera la situación patrimonial y financiera de la Sociedad (nota 15). Por ello los administradores han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4 Principios contables no obligatorios

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

2.5 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.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

A fecha de cierre del ejercicio 2015 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.

2.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada sólo hace referencia al ejercicio 2015, al ser este ejercicio el de constitución de la Sociedad.

2.7 Agrupación de partidas

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

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2015, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas, es la siguiente:

	Euros
<u>BASE DE REPARTO</u>	<u>2015</u>
Resultado del ejercicio	(50.913)
Total	(50.913)
 <u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Resultados de ejercicios anteriores	(50.913)
 Total	(50.913)

4. CRITERIOS CONTABLES

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

4.1 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.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 abreviada.

Los activos financieros se dan de baja en el balance abreviado, 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.

4.2 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.

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 30 de septiembre de 2015, 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 (nota 4.5). Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Igualmente, debido a las exigencias del citado régimen las acciones de la Sociedad han pasado a ser nominativas.

4.3 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 abreviado.

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.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

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.

4.4 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 por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

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.

4.5 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.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 (nota 9).

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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.6 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

4.7 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.

4.8 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. ANÁLISIS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, excepto el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Pasivos Financieros	2015		
	C/P	L/P	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 12)	13.952	-	13.952
Acreedores y otras cuentas a pagar (nota 7 y 8)	45.780	-	45.780
Total	59.732	-	59.732

6. 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 euro 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.

El principal accionista es la sociedad Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., que cuenta con el 98,33% de las acciones que componen el capital social.

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

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

Con fecha 26 de enero de 2016 la Sociedad modifica la denominación social por Domo Activos, SOCIMI, S.A. (nota 15).

b) Reserva legal

A 31 de diciembre de 2015 la reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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.

7. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:	
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 12)	13.952
- Acreedores	45.780
- Deudas con administraciones públicas (nota 8)	143
Total débitos y partidas a pagar	59.875

Acreedores: La deuda con por este concepto, se corresponde principalmente, con los servicios y costes incurridos durante el proceso de constitución, conversión al régimen SOCIMI y asesoramiento durante el proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

Dentro del epígrafe "acreedores", se incluye un saldo por importe de 1.271 euros con su accionista mayoritario Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (nota 12).

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional 3ª: "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:

	2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	17

8. Deudas con Administraciones Públicas

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

	31/12/2015
Hacienda Pública Deudora por I.V.A.	8.998
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	(143)
Saldo neto con las administraciones públicas	8.855

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

9. 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	31/12/2015
Resultado antes de impuestos	(50.913)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias	-
Base imponible (resultado fiscal)	(50.913)
Impuestos sobre sociedades	-

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Real Decreto-ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

- El tipo de gravamen general en 2015 será del 28%, y del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 30 de septiembre de 2015, al régimen de SOCIMI.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.
- Durante el ejercicio 2015, se mantienen las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

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 las cuentas anuales abreviadas.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a las presentes cuentas anuales abreviadas.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Ingresos

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2015.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

10.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2015.

10.3 Otros gastos de explotación

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

	<u>31/12/2015</u>
Servicios de profesionales independientes	35.505
Servicios bancarios	33
Otros gastos	15.240
	<u>50.778</u>

10.4 Resultado financiero

	<u>31/12/2015</u>
Gastos Financieros	
Intereses Línea de Crédito Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (nota 12)	135
Total	<u>135</u>
Ingresos financieros	<u>-</u>
Resultado financiero	<u>135</u>

11. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Los Administradores de la Sociedad en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2015, no han percibido retribución alguna en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, 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 (ver nota 15).

11.2 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.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	2015
Acreedores comerciales:	
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U. (nota 7)	1.271
Deudas con empresas del grupo:	
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U. (nota 5 y 7)	13.952
Total saldos acreedores	15.223
Transacciones	2015
Intereses financieros:	
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U. (nota 10.4)	135
Prestación de servicios:	
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.	1.050
Total gastos	1.185

Deudas con empresas del grupo

Con el objeto de atender inicialmente los compromisos económicos que se derivan de la contratación de profesionales, así como gastos administrativos, notariales, registrales, etc. Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., concede una línea de crédito por un importe máximo de 60.000 euros. La Sociedad podrá destinar estos importes para satisfacer obligaciones económicas previa acreditación y aprobación de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. La misma se formaliza el 23 de junio de 2015 y el tipo interés aplicado es el Euribor a un año más un diferencial del 2,50%. A 31 de diciembre de 2015, se ha dispuesto de 13.817 euros. Siendo la vigencia de la misma hasta el 30 de abril de 2016. Los intereses cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias derivados de esta línea de crédito y pendientes de pago a la fecha de cierre, han ascendido a 135 euros.

Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario (Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.) acuerda que la deuda por la Línea de Crédito establecida entre ambas sociedades (nota 15) a dicha fecha y que asciende a 50.591 euros, sea destinada como aportación de fondos.

Con fecha 26 de mayo de 2016 la sociedad acuerda suscribir con su accionista mayoritario el contrato de gestión y administración de activos cuyas condiciones fundamentales se detallan en la nota 15.

13. 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.

14. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 4.000 euros.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

15. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 26 de enero de 2016, mediante escritura otorgada en ante el Notario de Madrid D. Miguel García Gil, la Sociedad cambia de denominación social por Domo Activos SOCIMI, S.A.

Con fecha 29 de Abril de 2016, el accionista mayoritario (Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.) acuerda que la deuda por la línea de crédito establecida entre ambas sociedades (nota 12 y 2.3) sea destinada como aportación de fondos, aumentando con ello los fondos propios de la Sociedad. Este hecho permite que la Sociedad pueda resolver la situación de causa de disolución, de acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en la que se encontraba a cierre de ejercicio y debido a ello ha procedido a reformular las cuentas anuales formuladas con fecha 31 de marzo de 2016.

Por último, con fecha 26 de mayo de 2016 la Sociedad ha formalizado un contrato de gestión y administración de activos inmobiliarios con su accionista mayoritario 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.
- 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:
 - o En el caso en el que se obtenga una TIR superior en un 10% o más a la contemplada en el Plan de Negocio en: (A) la venta de una Promoción a un tercero; o (B) en la valoración de una Promoción, en el menor plazo entre estos dos: (a) plazo de 5 años desde que se adquirió el terreno donde se hubiese construido la Promoción; o (b) en el plazo de 3 años desde que finalizó la obra; Domo SOCIMI abonará a Domo Gestora, como honorarios variables en contraprestación a la generación de valor aportada a la SOCIMI, un 20% sobre la cantidad resultante de aplicar el exceso de TIR que se obtenga por encima del 10% a la contemplada en el Plan de Negocio.
 - o 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.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

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.



INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015****ANEXO**

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

<i>Descripción</i>	<i>31/12/2015</i>
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.
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 - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica. 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 - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica. No aplica. No aplica.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica. 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.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	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.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	No aplica.
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.

INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 11 DE JUNIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

Los Administradores de Domo Activos SOCIMI, S.A., anteriormente Inversores Agrupados Zona Norte, SOCIMI, S.A. en fecha 26 de mayo de 2016, 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, proceden a formular las Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio comprendido entre el 11 de junio y el 31 de diciembre de 2015, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 26 de mayo de 2016



Fdo: Don Roberto Boluda Martínez



Fdo: DOMO GESTORA DE VIVIENDAS
S.L.U.
(representada por D. Feliciano Conde
Anguita)



Fdo: Enrique Guerra Pérez

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría independiente,
cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2016



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los accionistas de Domo Activos SOCIMI, S.A. por encargo del consejo de administración:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Domo Activos SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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



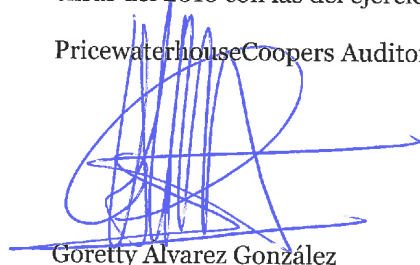
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2.5 de la memoria abreviada adjunta, en la que se menciona que el periodo comparativo corresponde al comprendido entre el 11 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 y, en consecuencia, debe tomarse en consideración este hecho al comparar las cifras del 2016 con las del ejercicio 2015.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Goretty Álvarez González

26 de mayo de 2017



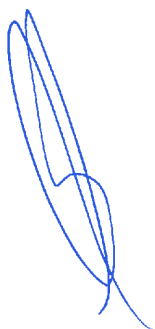
PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/31856
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al 31 de diciembre de 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending upwards.A handwritten signature in blue ink, featuring a circular loop with multiple diagonal strokes crossing it.A handwritten signature in blue ink, showing a series of overlapping loops and a long vertical stroke.A handwritten signature in blue ink, appearing as a simple, elongated loop.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	2016	2015
ACTIVO CORRIENTE			
		40.465	23.962
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	117	8.998
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7	117	8.998
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		40.348	14.964
Tesorería		40.348	14.964
TOTAL ACTIVO		40.465	23.962
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	2016	2015
PATRIMONIO NETO			
		24.907	(35.913)
Fondos propios		24.907	(35.913)
Capital	5	60.000	15.000
Capital escriturado	5	60.000	60.000
Capital no exigido	5	-	(45.000)
Resultados de ejercicios anteriores		(50.913)	-
Otras aportaciones de socios	11	50.591	-
Resultado del ejercicio	3	(34.771)	(50.913)
PASIVO CORRIENTE			
		15.558	59.875
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	-	13.952
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		15.558	45.923
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	11	3.249	1.271
Acreedores varios	6	12.309	44.509
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7	-	143
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		40.465	23.962

Las notas 1 a 14 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresada en euros)

		2016	2015
	Nota	De 01/01/16 al 31/12/2016	De 11/6/2015 al 31/12/2015
Importe neto de la cifra de negocios		-	-
Otros gastos de explotación		(34.390)	(50.778)
Servicios exteriores	9.3	(34.390)	(50.778)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(34.389)	(50.778)
Gastos financieros	9.4	(381)	(135)
RESULTADO FINANCIERO		(381)	(135)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(34.771)	(50.913)
Impuestos sobre beneficios	8	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(34.771)	(50.913)

Las notas 1 a 14 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales abreviadas.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS ABREVIADO EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2016 De 01/01/16 al 31/12/2016	2015 De 11/6/2015 al 31/12/2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 3)	(34.771)	(50.913)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(34.771)	(50.913)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escritura- do (nota 5)	Capital no exigido (nota 5)	Reservas y Resultado s de ejercicios anteriores (nota 3)	Otras aportacio- nes de socios (nota 11)	Resultado del ejercicio (nota 3)	TOTAL
SALDO AL 11 DE JUNIO DE 2015	60.000	(45.000)	-	-	-	15.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(50.913)	(50.913)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	60.000	(45.000)			(50.913)	(35.913)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-		(34.771)	(34.771)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	45.000	-	50.591	-	95.591
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(50.913)	-	50.913	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	60.000	-	(50.913)	50.591	(34.771)	24.907

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 procedió al cambio de denominación social por Inversores Agrupados Zona Norte SOCIMI, S.A., posteriormente con fecha 25 de enero de 2016 la Sociedad ha cambiado de denominación social por Domo Activos SOCIMI, S.A.

La Sociedad está controlada por Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., siendo la dominante última del grupo Valerum, S.L. Estas sociedades presentan sus cuentas anuales en el registro mercantil de Madrid. El grupo no presenta cuentas anuales consolidadas.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016

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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

Las acciones de la Sociedad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas no cotizan en ningún mercado regulado.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas 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.

2.2 Empresa en funcionamiento

Según se desprende del balance abreviado a 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad se encuentra en causa de disolución en base al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser su patrimonio neto inferior a la mitad del Capital Social.

Para solventar el desequilibrio patrimonial del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2015, durante el presente ejercicio, con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario de la Sociedad, Domo Gestora de Viviendas S.L.U., realizó un aportación de socios por importe de 50.591 euros mediante la compensación de la deuda por una línea de crédito entre ambas sociedades (nota 11), reestableciéndose de esta manera la situación patrimonial a esa fecha.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016

Para solventar el desequilibrio patrimonial del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016, con fecha 7 de marzo de 2017, se ha procedido a una ampliación de capital por importe de 6.975.000 euros (nota 14) reestableciéndose de esta manera la situación patrimonial y financiera de la Sociedad. Por ello los administradores han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.3 Principios contables no obligatorios

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

A fecha de cierre del ejercicio 2016 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.

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios abreviado en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al periodo comprendido entre el 11 de junio de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

2.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado de cambios abreviado en el patrimonio neto, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo 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 2016, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas, es la siguiente:

BASE DE REPARTO

Resultado del ejercicio

Total

DISTRIBUCIÓN

Resultados de ejercicios anteriores

Total

Euros	
2016	2015
(34.771)	(50.913)
(34.771)	(50.913)
(34.771)	(50.913)
(34.771)	(50.913)

4. CRITERIOS CONTABLES

El pasado 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 cuentas anuales abreviadas, de acuerdo por las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 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 abreviado, 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.

4.2 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.

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 30 de septiembre de 2015, 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 (nota 4.5). Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Igualmente, debido a las exigencias del citado régimen las acciones de la Sociedad han pasado a ser nominativas.

4.3 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.

4.4 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.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016

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.

4.5 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.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016



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.



La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.6 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes



Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.7 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.

4.8 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. 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 euro 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.

Con fecha 20 de junio de 2016, se acuerda 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 llevará 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 compone 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.

El principal accionista es la sociedad Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., que cuenta con el 98,33% de las acciones que componen el capital social.

De acuerdo con el Título I Cap. III de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se ha inscrito 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.

b) Reserva legal

A 31 de diciembre de 2015 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.

c) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario (Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.) acuerda 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 11).

6. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 11)	-	13.952
- Acreedores varios	12.309	44.509
- Proveedores empresas del grupo y asociadas (nota 11)	3.249	1.271
- Deudas con administraciones públicas (nota 7)	-	143
Total débitos y partidas a pagar	15.558	59.875

Acreedores: La deuda con por este concepto a cierre del ejercicio, se corresponde principalmente, con servicios de auditoría.

7. Deudas con Administraciones Públicas

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

	31/12/2016	31/12/2015
Hacienda Pública Deudora por I.V.A.	117	8.998
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	-	(143)
Saldo neto con las administraciones públicas	117	8.855

8. 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:

	31/12/2016	31/12/2015
Impuesto de sociedades		
Resultado antes de impuestos	(34.771)	(50.913)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(34.771)	(50.913)
Impuestos sobre sociedades	-	-

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Real Decreto-ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

- El tipo de gravamen general en 2015 era del 28%, y del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 30 de septiembre de 2015, al régimen de SOCIMI.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016

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 el ejercicio 2016 y 2015.

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 las cuentas anuales abreviadas.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución (2015) y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a las presentes cuentas anuales abreviadas.

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1 Ingresos

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2016, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2015.

9.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2016, ni para el 2015, por lo que no ha incurrido en gastos de personal.

9.3 Otros gastos de explotación

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

	31/12/2016	31/12/2015
Servicios de profesionales independientes	33.132	50.355
Servicios bancarios	327	33
Publicidad propaganda y relaciones públicas	931	390
	34.390	50.778

9.4 Resultado financiero

	31/12/2016	31/12/2015
Gastos Financieros		
Intereses Línea de Crédito Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (nota 11)	381	135
Total	381	135
Ingresos financieros	-	-
Resultado financiero	381	135

10. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN**10.1 Retribución a los miembros del Órgano de Administración y alta dirección**

Los Administradores de la Sociedad en el ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2016 y 2015, no han percibido retribución alguna en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, 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 (nota 11).

10.2 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.

11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos		2016	2015
Acreedores comerciales:			
	DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.	3.249	1.271
Deudas con empresas del grupo:			
	DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U	-	13.952
Total saldos acreedores		3.249	15.223
Transacciones		2016	2015
Intereses financieros:			
	DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U. (nota 10.4)	381	135
Prestación de servicios:			
	DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.	1.800	1.050
Total gastos		2.181	1.185

Deudas con empresas del grupo

Con el objeto de atender inicialmente los compromisos económicos que se derivan de la contratación de profesionales, así como gastos administrativos, notariales, registrales, etc. Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., concedió una línea de crédito por un importe máximo de 60.000 euros. La Sociedad podría destinar estos importes para satisfacer obligaciones económicas previa acreditación y aprobación de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. La misma se formalizó el 23 de junio de 2015 y el tipo interés aplicado era Euribor a un año más un diferencial del 2,50%. A 31 de diciembre de 2015, se había dispuesto 13.817 euros.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016

Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario (Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.) acuerda 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. Este hecho permitió que la Sociedad pudiera resolver la situación de causa de disolución, de acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en la que se encontraba a cierre del ejercicio 2015.

Los intereses cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias derivadas de esta línea de crédito han ascendido a 381 euros (2015: 135 euros).

Con fecha 26 de mayo de 2016 la sociedad acordó suscribir con su accionista mayoritario 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 su accionista mayoritario 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.
- 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:
 - o En el caso en el que se obtenga una TIR superior en un 10% o más a la contemplada en el Plan de Negocio en: (A) la venta de una Promoción a un tercero; o (B) en la valoración de una Promoción, en el menor plazo entre estos dos: (a) plazo de 5 años desde que se adquirió el terreno donde se hubiese construido la Promoción; o (b) en el plazo de 3 años desde que finalizó la obra; Domo SOCIMI abonará a Domo Gestora, como honorarios variables en contraprestación a la generación de valor aportada a la SOCIMI, un 20% sobre la cantidad resultante de aplicar el exceso de TIR que se obtenga por encima del 10% a la contemplada en el Plan de Negocio.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016

- 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.

12. 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.

13. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 12.000 euros (2015: 4.000 euros) y por otros servicios de verificación ascendieron a 10.000 euros (2015: 0 euros)

14. HECHOS POSTERIORES

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. 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, DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U., propietaria del 98,3% del accionariado.

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 7 de marzo de 2017, la Junta de Accionistas acordó nombrar nuevo miembro del Consejo de Administración a D. Juan José de Gracia Gonzalo, por un plazo de 3 años.

Con fecha 13 de marzo de 2017 la Sociedad ha adquirido a Sociedad de 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 asciende a 5.400.000 euros (impuestos no incluidos) más 13.966,36 euros correspondientes al prorrateo del IBI del ejercicio 2017, lo que arroja un importe de 5.413.966,36 euros, siendo el IVA repercutido de 1.136.932,94 euros que son abonados en esa misma fecha.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.**MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO 2016****ANEXO**

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

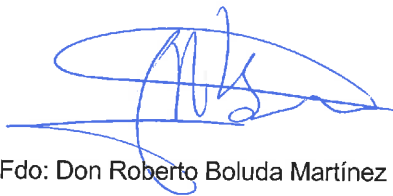
<i>Descripción</i>	<i>31/12/16</i>	<i>31/12/2015</i>
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica.	No aplica.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica No aplica. No aplica.	No aplica. 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 - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. No aplica. No aplica.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. 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	No aplica.	No aplica.
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.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2016

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A., con fecha 8 de mayo de 2017, 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 Abreviadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

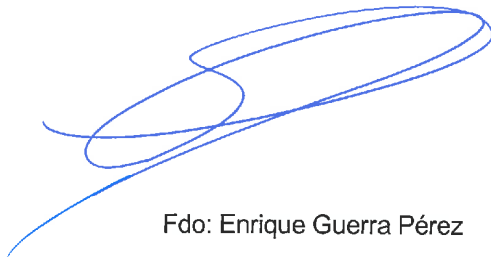
Madrid, 8 de mayo de 2017



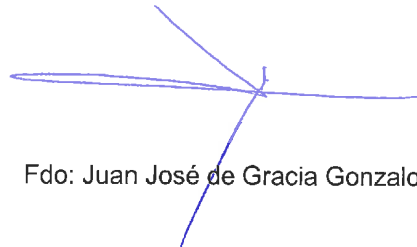
Fdo: Don Roberto Boluda Martínez



Fdo: DOMO GESTORA DE VIVIENDAS
S.L.U.
(representada por D. Feliciano Conde
Anguita)



Fdo: Enrique Guerra Pérez



Fdo: Juan José de Gracia Gonzalo



DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada sobre estados financieros
intermedios a 31 de marzo de 2017



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Domo Activos Socimi, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de marzo de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios abreviado en el patrimonio neto y la memoria abreviada relativos al período intermedio de tres meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Domo Activos Socimi, S.A., a 31 de marzo de 2017, y de los resultados de sus operaciones para el período de tres meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado de cambios abreviado en el patrimonio y de la memoria abreviada, no han sido objeto de revisión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Goretty Álvarez

27 de junio de 2017

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/33139
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid,
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

DOMO ACTIVOS SOCIMI S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes
al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017.



DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO INTERMEDIO AL 31 DE MARZO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/03/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		5.709.371	-
Inversiones inmobiliarias	5	5.709.371	-
Terrenos		5.420.446	-
Construcciones en curso		288.925	-
ACTIVO CORRIENTE		1.601.796	40.465
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.141.754	117
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.141.754	117
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		460.042	40.348
Tesorería		460.042	40.348
TOTAL ACTIVO		7.311.167	40.465
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/03/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		6.656.590	24.907
Fondos propios		6.656.590	24.907
Capital	6	7.035.000	60.000
Capital escriturado	6	7.035.000	60.000
Reservas		(282.745)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(85.684)	(50.913)
Otras aportaciones de socios	12	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	(60.572)	(34.771)
PASIVO CORRIENTE		654.577	15.558
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		654.577	15.558
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	12	256.346	3.249
Acreedores varios	7	397.556	12.309
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	675	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.311.167	40.465

Las Notas 1 a 15 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017 Y 2016

(Expresada en euros)



	Nota	Al 31/03/2017	Al 31/03/2016 (*)
Otros gastos de explotación		(60.572)	(3.321)
Servicios exteriores	10.3	(60.572)	(3.321)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(60.572)	(3.321)
Gastos financieros		-	-
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(60.572)	(3.321)
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(60.572)	(3.321)



(*) No auditado

Las Notas 1 a 15 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.



DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS ABREVIADO EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017
Y 2016

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Al 31/03/2017	Al 31/03/2016 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 3)	(60.572)	(3.321)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(60.572)	(3.321)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado (Nota 6)	Capital no exigido (Nota 6)	Reservas (Nota 3)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios (Nota 12)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	60.000	(45.000)	-	-	-	(50.913)	(35.913)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(3.321)	(3.321)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(50.913)	-	50.913	-
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2016 (*)	60.000	(45.000)	-	(50.913)	-	(3.321)	(39.234)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	60.000	-	-	(50.913)	50.591	(34.771)	24.907
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(60.572)	(60.572)
Operaciones con socios o propietarios (aumentos de capital)	6.975.000	-	-	-	-	-	6.975.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(282.745)	(34.771)	-	34.771	(282.745)
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2017	7.035.000	-	(282.745)	(85.684)	50.591	(60.572)	6.656.590

(*) No auditado

Las Notas 1 a 15 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 ha cambiado de denominación social por Domo Activos SOCIMI, S.A.

La Sociedad está controlada por Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., siendo la dominante última del grupo Valerum, S.L. Estas sociedades presentan sus cuentas anuales en el registro mercantil de Madrid. El grupo no presenta cuentas anuales consolidadas.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

Aunque Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. a 31 de marzo de 2017 cuente con una participación de menos del 10% en el accionariado de la Sociedad, cuenta con la mayoría de votos en el Consejo de Administración.

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:

- 
- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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.



La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos.

Las acciones de la Sociedad a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no cotizan en ningún mercado regulado.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel



Los presentes estados financieros intermedios 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.

2.2 Empresa en funcionamiento



Según se desprende del balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad se encontraba en causa de disolución en base al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser su patrimonio neto inferior a la mitad del capital social. No obstante con fecha 7 de marzo de 2017, se ha realizado una ampliación de capital por importe de 6.975.000 euros (Nota 6) que ha reestablecido la situación patrimonial y financiera de la Sociedad. Por ello los administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios a 31 de marzo de 2017, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. 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 los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Consejo de Administración de la Sociedad lleva a cabo el análisis sobre la recuperabilidad del activo mencionado (Nota 4.2).
- La vida útil de los activos no corrientes (Nota 4.1).
- El impuesto de sociedades (Nota 4.7).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, para dichas valoraciones la Sociedad contratará los servicios de expertos independientes especializados en el sector.

2.5 Comparación de la información

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017, las cifras del balance abreviado intermedio se presentan comparativas con las del balance abreviado a 31 de diciembre de 2016 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se comparan con las del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2016 al igual que el estado de cambios abreviado en el patrimonio neto.

2.6 Agrupación de partidas

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

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas, es la siguiente:

	Euros
<u>BASE DE REPARTO</u>	<u>31/12/2016</u>
Resultado del ejercicio	(34.771)
Total	(34.771)
 <u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Resultados de ejercicios anteriores	(34.771)
Total	(34.771)

4. CRITERIOS CONTABLES

El pasado 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 intermedios, de acuerdo por las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 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.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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 4.2).

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.

4.2 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

4.3 Activos financieros

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.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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 abreviado, 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.

4.4 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.

Las acciones de la Sociedad no están admitidas a negociación en ningún mercado regulado. Con fecha 30 de septiembre de 2015, 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 (Nota 4.7). Como parte de las exigencias para el acogimiento al régimen SOCIMI, las acciones de la Sociedad deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Igualmente, debido a las exigencias del citado régimen las acciones de la Sociedad han pasado a ser nominativas.

4.5 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.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

4.6 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.

4.7 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.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.9 Ingresos y gastos

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

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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

4.10 Transacciones entre partes vinculadas

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/03/2017
Inversiones inmobiliarias				
Terrenos	-	5.420.446	-	5.420.446
Construcciones en curso	-	288.925	-	288.925
Valor Neto Contable	-	5.709.371	-	5.709.371

Con fecha 13 de marzo de 2017 la Sociedad ha adquirido a 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 asciende a 5.413.966 euros (impuestos no incluidos), siendo el IVA repercutido de 1.136.933 euros, la totalidad del importe, 6.550.889 euros fue abonando en esa misma fecha. Adicionalmente la Sociedad ha registrado 6.480 euros correspondientes a otros costes directamente imputables, como notarios y registros.

El importe correspondiente a construcciones en curso, comprende diversos servicios relacionados con el desarrollo de la obra, como honorarios devengados por la búsqueda y selección del terreno y servicios técnicos de arquitectura.

6. 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 euro 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.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

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 acuerda 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 llevará 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 compone 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.

b) Reserva legal

A 31 de marzo de 2017 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.

c) Reserva voluntaria

A 31 de marzo de 2017, la reserva voluntaria es negativa, consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 282.745 euros, correspondientes a gastos relacionados con la ampliación de capital realizada el 7 de marzo de 2017, los mismos corresponden principalmente a comisiones de colocación del capital, por los servicios prestados por el banco colocador, la entidad, Andbank España, S.A.U. y la sociedad del grupo Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (Nota 12).

d) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario (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 12).

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

7. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	31/03/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Acreedores varios	397.556	12.309
- Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 12)	256.346	3.249
- Deudas con administraciones públicas (Nota 8)	675	-
Total débitos y partidas a pagar	654.577	15.558

Acreedores varios

La deuda con por este concepto a 31 de marzo de 2017, se corresponde principalmente, con provisiones por las comisiones derivadas de la ampliación de capital (Nota 6c) por importe de 209.250 euros, así como por otros servicios recibidos relacionados con el proceso de incorporación de la Sociedad al mercado alternativo bursátil y con el desarrollo de la promoción de viviendas que la Sociedad tiene previsto llevar a cabo en el terreno adquirido (Nota 5).

8. DEUDAS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

	31/03/2017	31/12/2016
Hacienda Pública Deudora por I.V.A.	1.141.754	117
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	(675)	-
Saldo neto con las administraciones públicas	1.141.079	117

9. 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	31/03/2017	31/03/2016
Resultado antes de impuestos	(60.572)	(3.321)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(60.572)	(3.321)
Impuestos sobre sociedades	-	-

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Real Decreto-ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

- El tipo de gravamen general es del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 30 de septiembre de 2015, al régimen de SOCIMI.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.

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 ejercicios finalizados a 31 de marzo de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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 intermedios.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución (2015) y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido.

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

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Ingresos

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo finalizado el 31 de marzo 2017, ni para el finalizado el 31 de marzo de 2016.

10.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de marzo 2017, ni para el 2016, por lo que no ha incurrido en gastos de personal.

10.3 Otros gastos de explotación

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

	31/03/2017	31/03/2016
Servicios de profesionales independientes	60.566	2.433
Servicios bancarios	6	480
Otros gastos	-	408
	60.572	3.321

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

11. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Los Administradores de la Sociedad en el ejercicio finalizado al 31 de marzo 2017 y 2016, no han percibido retribución alguna en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, 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 (Nota 12).

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. Pasando el Consejo de Administración de estar formado por 3 miembros a 4.

11.2 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.

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	31/03/2017	31/12/2016
Deudas con empresas del grupo:		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.	256.346	3.249
Total saldos acreedores	256.346	3.249
Transacciones	31/03/2017	31/03/2016
Recepción de servicios:		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.		
- Comisión ampliación de capital (*)	69.750	-
- Búsqueda y selección de terrenos (**)	182.525	-
- Otros	450	450
Total	252.725	450

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

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

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

Deudas con empresas del grupo

Con el objeto de atender inicialmente los compromisos económicos que se derivan de la contratación de profesionales, así como gastos administrativos, notariales, registrales, etc. Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., concedió una línea de crédito por un importe máximo de 60.000 euros. La Sociedad podría destinar estos importes para satisfacer obligaciones económicas previa acreditación y aprobación de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. La misma se formalizó el 23 de junio de 2015 y el tipo interés aplicado era Euribor a un año más un diferencial del 2,50%. A 31 de diciembre de 2015, se había dispuesto 13.817 euros.

Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario (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. Este hecho permitió que la Sociedad pudiera resolver la situación de causa de disolución, de acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, en la que se encontraba a cierre del ejercicio 2015.

Con fecha 26 de mayo de 2016 la sociedad acordó suscribir con su accionista mayoritario 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 su accionista mayoritario 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.
- 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:
 - o En el caso en el que se obtenga una TIR superior en un 10% o más a la contemplada en el Plan de Negocio en: (A) la venta de una Promoción a un tercero; o (B) en la valoración de una Promoción, en el menor plazo entre estos dos: (a) plazo de 5 años desde que se

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

adquirió el terreno donde se hubiese construido la Promoción; o (b) en el plazo de 3 años desde que finalizó la obra; Domo SOCIMI abonará a Domo Gestora, como honorarios variables en contraprestación a la generación de valor aportada a la SOCIMI, un 20% sobre la cantidad resultante de aplicar el exceso de TIR que se obtenga por encima del 10% a la contemplada en el Plan de Negocio.

- 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.

13. 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.

14. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo de tres meses por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 6.000 euros.

15. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores al cierre del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2017 por su significatividad o efectos en el resultado económico merezcan señalarse.

16. OTRA INFORMACIÓN

La Sociedad tiene el compromiso con sus accionistas de que sus acciones estarán admitidas a negociación en el mercado alternativo bursátil antes del 25 de septiembre de 2017, en el caso de que esta circunstancia no se produjera, la sociedad del grupo Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., se ha comprometido a adquirir o encontrar inversores que adquieran las acciones de la Sociedad al valor nominal de las mismas, más una compensación equivalente al Euribor a un año más un diferencial del 1%.

MEMORIA ABREVIADA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE
AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017ANEXO

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

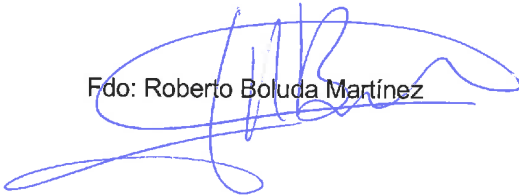
Descripción	31/03/2017	31/12/2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica.	No aplica.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. 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 - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. No aplica. No aplica.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. 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	Parcela situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. Ensanche de Vallecas.	No aplica.
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.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2017

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A., con fecha 15 de junio de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios del periodo finalizado el 31 de marzo de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 15 de junio de 2017



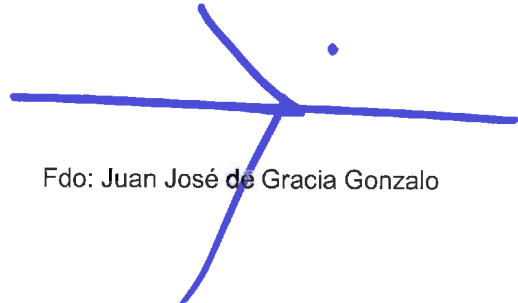
Fdo: Roberto Boluda Martínez



Fdo: DOMO GESTORA DE VIVIENDAS
S.L.U.
(representada por D. Feliciano Conde Anguita)



Fdo: Enrique Guerra Pérez



Fdo: Juan José de Gracia Gonzalo

ANEXO IV

Informe sobre estructura organizativa y sistema de control de la información financiera del emisor



ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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 los establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

Aunque Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. cuente con una participación de menos del 10% en el accionariado de la Sociedad, cuenta con la mayoría de votos en el Consejo de Administración.

El hecho diferencial de esta Sociedad respecto de otras Socimi, se fundamenta básicamente en que crea valor ofreciendo a los inversores la posibilidad de participar y capturar la rentabilidad de todo el ciclo inmobiliario: desde la compra del suelo, pasando por la construcción, el alquiler y la posterior venta.

Debido a que pretende actuar en todo el ciclo inmobiliario, la Sociedad precisa de un equipo multidisciplinar capaz de atender las necesidades en cada momento, por esa razón, la Sociedad ha subcontratado todos los servicios que precisa con Domo Gestora de Viviendas S.L.U.



2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

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

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

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

- Domo Gestora de Viviendas S.L.U., (representada por D. Feliciano Conde Anguita) – Presidente y Consejero.
- D. Juan José de Gracia. –Vicepresidente y Consejero.
- D. Enrique Guerra Pérez – Secretario y Consejero.

Con excepción de las funciones expresamente delegadas a los órganos de administración de Domo Activos Socimi S.A., el resto de las funciones las tiene externalizadas con la Sociedad Domo Gestora de Viviendas S.L.U., entre otras pero no limitadas a:

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



3.- ENTORNO DE CONTROL

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

Las tareas a realizar generalmente son las siguientes:

3.1.- Realización de presupuestos:

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

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

3.2.- Controles internos:

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

3.2.1.- Partidas a pagar:

Mediante un sistema interno de gestión documental operado a través de Prinex, se realiza el seguimiento de todas las facturas que afectan a la Sociedad, generando diferentes canales de información que son supervisados por el director financiero de Domo Gestora de Viviendas S.L.U. Dichos listados son revisados y validados por personal contable/administrativo de Domo Gestora de Viviendas S.L.U., antes de ser abonados. Una vez tramitada la conformidad de dichas facturas, son enviados al Consejero Delegado quien, en su caso, supervisa y aprueba su pago. Si hubiere algún pago no conforme con el presupuesto se discute y se aprueba/rechaza en base a su justificación.

3.2.2.- Partidas a cobrar:

Aunque aún la Sociedad no tiene partidas a cobrar debido a que no tiene activos en explotación, está previsto utilizar el anterior sistema de validación y supervisión de información por el mismo sistema de partidas a pagar.

3.2.3.- Revisión de valoraciones:



Dentro del primer trimestre de cada ejercicio, Domo Activos Socimi, S.A., tiene previsto realizar una valoración de sus activos.

3.2.4.- Revisión trimestral del paquete de reporting:

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

3.2.5.- Seguimiento de cumplimiento de covenants:

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

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

3.2.6.- Revisión de los estados financieros:

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

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

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

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

3.3.- Código de Conducta:

Domo Gestora de Viviendas S.L.U., ha aceptado el Reglamento Interno de Conducta de Domo Activos Socimi S.A., informando a sus empleados con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal de la compañía.

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

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

1. *Corresponde al Consejo de Administración, o la persona o personas que este designe a tal efecto, la supervisión del cumplimiento efectivo de las obligaciones contempladas en el presente Reglamento, a cuyo efecto se le reconocen las siguientes competencias:*
 - (i) *Promover el conocimiento de este Reglamento y de las normas de conducta en materia del mercado de valores por las Personas Sujetas.*
 - (ii) *Resolver cualesquiera consultas o dudas que se originen en relación con el contenido, interpretación, aplicación o cumplimiento de este Reglamento planteadas por las Personas Sujetas, sin perjuicio de elevar al Consejo de Administración las cuestiones que el Consejo de Administración, o la persona o personas que este designe a tal efecto, considere necesario o conveniente.*
 - (iii) *Determinar las personas que, conforme a lo establecido en el artículo 2, habrán de considerarse Personas Sujetas a los fines de este Reglamento.*
 - (iv) *Mantener en soporte informático, a disposición de las autoridades supervisoras, copia de los Registros de Iniciados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 anterior.*
 - (v) *Determinar los valores, instrumentos y contratos que, conforme a lo establecido en el apartado (xiv) del artículo 1 anterior, habrán de considerarse Valores Afectados a los fines de este Reglamento.*
 - (vi) *Conceder las autorizaciones que correspondan para que las Personas Sujetas o las Personas Vinculadas puedan formalizar un contrato de gestión discrecional de carteras, de conformidad con lo previsto en el artículo 4.3 anterior.*
 - (vii) *Determinar las operaciones sobre Valores Afectados que, conforme a lo establecido en el artículo 5.1 (iii) anterior, se considerarán prohibidas.*
 - (viii) *Declarar, conforme a lo establecido en el artículo 8.1 anterior, la información que se considerará Información Privilegiada a efectos de lo establecido en este Reglamento.*
 - (ix) *Establecer y modificar criterios, definiciones y procedimientos en relación con los deberes y obligaciones de este Reglamento cuando ello sea necesario para la correcta interpretación e implementación de este Reglamento.*

- (x) *Determinar, conforme a lo establecido en el artículo 9 anterior, los registros, ficheros y sistemas electrónicos de acceso restringido a efectos de uso, tratamiento y manipulación de la Información Privilegiada.*
 - (xi) *Archivar y custodiar todas las comunicaciones que le sean remitidas en cumplimiento de este Reglamento.*
 - (xii) *Desarrollar los procedimientos y normas que se estimen adecuados para la aplicación de este Reglamento, que podrán someterse a la evaluación periódica de un órgano o entidad, interno o externo, y, en todo caso, independiente del Consejo de Administración, o la persona o personas que este designe a tal efecto, que analizará la eficacia y adecuación de dichos procedimientos y normas a la aplicación de este Reglamento.*
 - (xiii) *Aquellas otras, de carácter singular o permanente, que le pueda asignar el Consejo de Administración de la Sociedad.*
2. *Si el Consejo de Administración designase a una persona o personas encargadas de supervisar el cumplimiento de este Reglamento, éstas deberán informar al menos anualmente y siempre que lo consideren necesario o sean requeridas para ello, de las medidas adoptadas para promover el conocimiento y para asegurar el cumplimiento de este Reglamento y de la normativa aplicable en materia de los mercados de valores.*
3. *Asimismo, las personas referidas en el apartado anterior comunicarán al Consejo de Administración las conclusiones y resoluciones que adopten en el ejercicio de sus funciones. “*

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

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

- **D. Feliciano Conde:** Ingeniero Aeronáutico por la Universidad Politécnica de Madrid. Está centrado profesionalmente en el sector inmobiliario desde 2005. Actualmente desempeña el cargo de presidente de DOMO Gestora, empresa referente en gestión de cooperativas de viviendas y comunidades de bienes en España. Anteriormente ha estado ligado al sector aeronáutico como Consejero Delegado de la ingeniería BDE, Director General de Indra BDE, y Director de Logística y Tecnologías de la Información para el mercado de Defensa y Fuerzas de Seguridad de Indra.

- **D. Enrique Guerra:** Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Experto en gestión inmobiliaria y especialista en cooperativas de viviendas desde 2004, desempeña el cargo de Director General de DOMO Gestora. Anteriormente ha trabajado para el grupo Taller de Gestión, como responsable para Aragón y La Rioja, y para REURBE, de Reyat Urbis.
- **Juan José DE GRACIA GONZALO:** Ingeniero Agrónomo con la especialidad de Economía Agraria por la Universidad Politécnica de Madrid. Fue profesor en la Institución Empresarial Europea. Está centrado en el sector inmobiliario desde 2005, desarrollando las funciones de Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras del Ayuntamiento de Madrid, (2011-2015), y anteriormente Coordinador General de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid y Consejero Delegado de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A., del Ayuntamiento de Madrid, (2005-2011). Actualmente desarrolla la actividad como Consultor Independiente en materia urbanística, es Profesor del Programa Superior de Dirección Inmobiliaria y Financiera (Master MSI del Colegio de Arquitectos de Madrid), y realiza colaboraciones urbanísticas. Anteriormente ha desarrollado diversos puestos como Vicepresidente en Madrid Infraestructuras Deportivas 2012, S.A., en la Empresa Municipal del Suelo, S.A. de Madrid, ha sido Delegado de Economía de la Concejalía de Gobierno de Economía y Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid, y otros cargos como Director General de Agricultura de la Comunidad de Madrid, Director General de Alimentación y Consumo de la Comunidad de Madrid, Gerente del Instituto Tecnológico de Desarrollo Agrario de la Comunidad de Madrid.

También ha sido, Consejero del Instituto de la Vivienda de Madrid IVIMA; Consejero del Consorcio Urbanístico Prolongación de Castellana; Consejero del Consorcio Urbanístico de la Ciudad Universitaria; Vicepresidente de la Junta de Compensación de Valdecarros, Consejero de la Junta de Compensación de El Cañaveral, Consejero de la Junta de Compensación de Berrocales, Consejero de

la Junta de Compensación de Ahijones, Consejero de la Junta de Compensación de Vallecas y Presidente de la Unidad de Ejecución 6 de Vallecas.

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



- **Silvia Cañizares.** Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Cuenta con más de 25 años de experiencia en tramitación, gestión y negociación de financiación para la promoción inmobiliaria, así como en la dirección financiera integral de las empresas en las que ha prestado sus servicios. Es el caso de GESCOSA, gestora que protagonizó la promoción de vivienda protegida en Madrid durante más de 15 años.

Desde su puesto de Directora Financiera de DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, ha liderado la consecución de los préstamos promotores más significativos del sector inmobiliario madrileño, más de 150 millones de euros. Todo ello en plena época de crisis inmobiliaria y sequía financiera.

- **D. Juan Pedro Plaza:** Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid. Profesional de dirección financiera en el sector desde 1996. Anteriormente ha trabajado en la Dirección Financiera del Grupo Alcalá 70. Actualmente desempeña el cargo de Director de Administración y Análisis de Inversiones en DOMO Gestora.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

Nuevas inversiones inmobiliarias.

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

- A través de herramientas informáticas, y, en su caso, estudios de mercado realizados por Domo Gestora de Viviendas S.L.U., se analizan los precios actuales



objetivos para la adquisición de activos donde promover/rehabilitar viviendas, hoteles, apartamentos turísticos.

- Una vez realizado el filtro interno por Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., en caso de interesar la operación se procede a solicitar al asesor inmobiliario un informe sobre el valor del activo en cuestión.

Una vez superados dichos trámites, si la operación alcanza una rentabilidad mínima establecida, Domo Gestora de Viviendas S.L.U., elabora un Plan de Negocio que si consigue superar un objetivo de rentabilidad es presentado al Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. En caso de ser aprobado de forma inicial, el Plan de Negocio deberá ser validado por el Experto Inmobiliario y posteriormente el Asesor Legal realizará la Due Diligence. Tras dichas aprobaciones, en su caso, será presentado nuevamente a aprobación definitiva del Consejo de Administración.

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

Una vez sea aprobado el correspondiente Plan de Negocio por parte del referido Consejo de Administración, la Gestora realizará a su criterio las contrataciones que estime más adecuadas para conseguir dar cumplimiento al Plan de Negocio, y siempre dentro de los márgenes límites e importes máximos establecidos en el referido Plan.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

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

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



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

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

6. INFORMACIÓN FINANCIERA Y COMUNICACIÓN

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

Es el departamento financiero de Domo Gestora de Viviendas SLU quién elabora y revisa los estados financieros. La información sobre los hechos relevantes acaecidos en el ejercicio o menor periodo objeto de análisis se realiza a través de comunicados internos a los socios, bien mediante envío por correo electrónico o puesta a disposición en soportes web de acceso privado, y/o mediante comparecencia e información al Consejo de Administración de la Sociedad, así como también al conjunto de accionistas con ocasión de las juntas generales que la Sociedad celebre en el transcurso de cada ejercicio.

Adicionalmente, el arriba mencionado reporting trimestral elaborado por Domo Gestora de Viviendas S.L.U., y tras revisarlo el “Controller Financiero” y el “Director Financiero de dicha sociedad, se procede a su revisión por el Consejo de Administración y más tarde se publicará como un Hecho Relevante.

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



7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

El departamento financiero realiza reportes periódicos con el fin de conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad, al objeto de tener un conocimiento fiel de los principales eventos que se van produciendo, a fin de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad.

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

MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL - SOCIMI

A la atención de D. Jesús González Nieto-Márquez
Director Gerente del Mercado Alternativo Bursátil
Plaza de la Lealtad, 1. 28014 – Madrid

Asunto: Addendum al DIIM de Domo Activos SOCIMI, S.A.

Estimados señores:

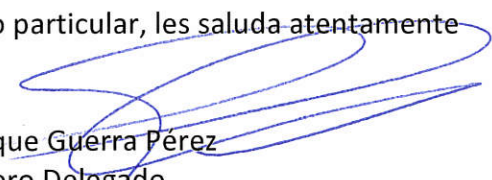
Por medio de la presente se comunica dos erratas contenida en el DIIM, en el punto 1.18.a).b). Contrato de Gestión de Activos Inmobiliarios, en el cuadro de saldos y transacciones, que son las siguientes:

- Donde pone Total gastos debe poner Total transacciones.
- Se habían omitido por error los importes correspondientes a la partida “Prestación de servicios” a 31/12/2016 y a 31/12/2015, y a la partida de “Deudas con empresas del grupo” a 30/06/2017.

Adjuntamos el cuadro corregido.

Saldos	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2015
Acreedores comerciales			
DOMO GESTORADE VIVIENDAS S.L.U.	-	3.249	1.271
Deudas con empresas del grupo			
DOMO GESTORADE VIVIENDAS S.L.U.	256.346	-	13.952
Total saldos acreedores	256.346	3.249	15.223
Intereses financieros			
DOMO GESTORADE VIVIENDAS S.L.U.	-	381	135
Prestación de servicios			
DOMO GESTORADE VIVIENDAS S.L.U.	450	1.800	1.050
Comisión ampliación de capital			
DOMO GESTORADE VIVIENDAS S.L.U.	69.750	-	-
Búsqueda y selección de terrenos			
DOMO GESTORADE VIVIENDAS S.L.U.	182.525	-	-
Total transacciones	252.725	2.181	1.185

Sin otro particular, les saluda atentamente


D. Enrique Guerra Pérez
Consejero Delegado