

Madrid, 25 de abril de 2019.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., (la “Sociedad”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”), por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión.
- Grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numéricos sobre ingresos y costes a 31 de diciembre de 2018.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno.

Informar que la Sociedad ha revisado y actualizado el Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, modificando aquellas secciones en las que ha sufrido cambios desde su publicación mediante Hecho Relevante el pasado 28 de abril de 2018.

De igual manera, informar que la Sociedad ha revisado el Informe del Grado de cumplimiento de las previsiones, considerándolo apropiado por lo que no ha sufrido cambios desde su publicación en el Documento Ampliación Reducido de marzo de 2019.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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

Domo Activos SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Domo Activos SOCIMI, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 9.408.994 euros, representan un 66% del total de activos.

Tal y como se describe en la nota 4.1 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos la amortización acumulada, calculada utilizando un método lineal en función de los años de vida útil estimados, y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la dirección de la Sociedad realiza un análisis de deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas.

Con objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, como se indica en las notas 2.4 y 4.2 de la memoria, la dirección de la sociedad ha solicitado a un experto independiente la valoración de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra.

Aunque a 31 de diciembre de 2018 no se ha registrado ningún deterioro, consideramos que dicha evaluación constituye uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría dada la magnitud del saldo de inversiones inmobiliarias respecto al total de activos y al juicio aplicado por la dirección sobre los conceptos que cumplen los requisitos para ser registrados como inversiones inmobiliarias, por el grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados.

Hemos evaluado la política de la Sociedad para determinar los costes directamente atribuibles a las inversiones inmobiliarias, y hemos seleccionado una muestra de costes incorporados durante el ejercicio para determinar si están correctamente tratados de acuerdo a la política contable y conforme a la evidencia obtenida.

Para la evaluación de los potenciales indicios de deterioro, y de los juicios y estimaciones aplicados por la dirección de la Sociedad, en relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias hemos aplicado los siguientes procedimientos:

- Entendimiento de los procedimientos establecidos para la valoración de sus inversiones inmobiliarias, realizando, entre otros, procedimientos para confirmar la competencia, independencia, capacidad e integridad de los expertos valoradores.
- Obtención de las valoraciones realizadas por los expertos independientes.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la metodología, los datos más relevantes (rentas, etc.) y las hipótesis de negocio y de mercado utilizadas por los expertos valoradores, teniendo en cuenta las circunstancias vigentes en cada momento y las condiciones del mercado.

Hemos evaluado la suficiencia de la información desglosada en las Cuentas Anuales de Domo Activos SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

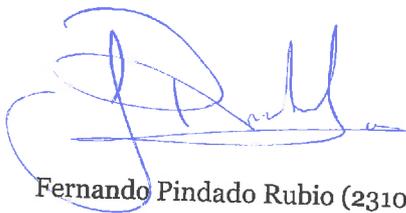
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

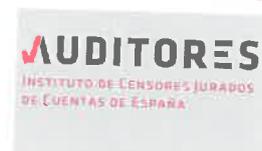
Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Fernando Pindado Rubio (23102)

24 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

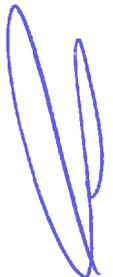
2019 Núm. 01/19/08446

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

DOMO ACTIVOS SOCIMI S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al 31 de diciembre de 2018



DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		9.408.994	6.512.772
Inversiones inmobiliarias	6	9.408.994	6.375.779
Terrenos		5.420.446	5.420.446
Construcciones en curso		3.988.548	955.333
Periodificaciones a largo	10	-	136.993
ACTIVO CORRIENTE		4.834.721	379.243
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	68.779	10.617
Otros créditos con las Administraciones Públicas		68.779	10.617
Inversiones financieras a corto plazo		79.589	-
Periodificaciones a corto plazo	10	5.786	6.631
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	4.680.567	361.995
Tesorería		4.680.567	361.995
TOTAL ACTIVO		14.243.715	6.892.015

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		11.050.051	6.277.515
Fondos propios		11.050.051	6.277.515
Capital	7	12.060.000	7.035.000
Prima de emisión	7	150.750	-
Reservas	7	(559.062)	(321.744)
Resultados de ejercicios anteriores		(486.332)	(85.684)
Otras aportaciones de socios	7	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	(165.896)	(400.648)
PASIVO NO CORRIENTE		1.923.212	5.000
Deudas a largo plazo		1.923.212	5.000
Deudas con entidades de crédito	8	1.923.212	5.000
PASIVO CORRIENTE		1.270.452	609.500
Deudas a corto plazo		1.134.273	259.287
Proveedores de inmovilizado	8	1.134.273	259.287
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	136.179	350.213
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9	102.281	30.134
Acreedores varios	9	26.323	317.446
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9 y 11	7.575	2.633
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		14.243.715	6.892.015

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
Otros gastos de explotación		(165.887)	(400.605)
Servicios exteriores	14.3	(165.887)	(400.605)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(165.887)	(400.605)
Gastos financieros		(9)	(43)
RESULTADO FINANCIERO		(9)	(43)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(165.896)	(400.648)
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(165.896)	(400.648)

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

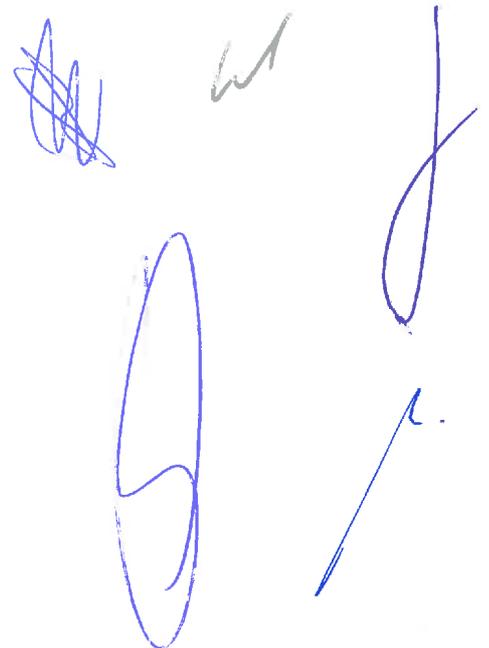
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 3)	<u>(165.896)</u>	<u>(400.648)</u>
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	<u>-</u>	<u>-</u>
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>(165.896)</u>	<u>(400.648)</u>

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.



DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Capital escriturado (Nota 7a)	Prima de emisión (Nota 7a)	Reservas (Nota 7c)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 3)	Otras aportaciones de socios (Nota 7d)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	60.000	-	-	(50.913)	50.591	(34.771)	24.907
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(400.648)	(400.648)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	6.975.000	-	-	-	-	-	6.975.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(321.744)	(34.771)	-	34.771	(321.744)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	7.035.000	-	(321.744)	(85.684)	50.591	(400.648)	6.277.515
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(165.896)	(165.896)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	5.025.000	150.750	-	-	-	-	5.175.750
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(237.318)	(400.648)	-	400.648	(237.318)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	12.060.000	150.750	(559.062)	(486.332)	50.591	(165.896)	11.050.051

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(165.896)	(400.648)
Ajustes del resultado		9	43
Gastos financieros		9	43
Cambios en el capital corriente		625.849	262.213
Deudores y otras cuentas a cobrar		(35.101)	(99.328)
Acreedores y otras cuentas a pagar		660.950	361.541
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9)	(43)
Pagos de intereses		(9)	(43)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		459.953	(138.435)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones	6	(3.112.804)	(6.116.492)
Inversiones inmobiliarias		(3.033.215)	(6.116.492)
Otros activos financieros		(79.589)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(3.112.804)	(6.116.492)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		4.938.433	6.653.256
Emisión de instrumentos de patrimonio	7	5.175.750	6.975.000
Amortización de instrumentos de patrimonio	7	(237.317)	(321.744)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.032.990	(76.682)
Cobros Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(26.885)
Deudas con entidades de crédito	8	2.032.990	5.000
Pagos con entidades de crédito		-	(54.797)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		6.971.423	6.576.574
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes		4.318.572	321.647
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		361.995	40.348
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.680.567	361.995

Las Notas 1 a 20 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

- 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 cambió de denominación social por Domo Activos SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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.

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales 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

El 7 de marzo de 2017, la sociedad realizó una ampliación de capital por importe de 6.975.000 euros (Nota 7) que reestableció la situación patrimonial y financiera de la Sociedad.

La Sociedad presenta a 31 de diciembre de 2018 un fondo de maniobra positivo de 3.564.269 euros (negativo a 31 de diciembre de 2017 por importe de 230.257 euros), no obstante, la Sociedad ha firmado en el ejercicio anterior un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 9.000.000 de euros, con vencimiento en 2024, del que solo se han dispuesto 2.037.990 euros al cierre del ejercicio (Nota 8). Adicionalmente, presenta un patrimonio neto a 31 de diciembre de 2018 de 11.050.051 (6.277.515 a 31 de diciembre de 2017). Por ello los administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios a 31 de diciembre de 2018, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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

2.3 Principios contables no obligatorios

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- 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 4.3 y 4.5).
- 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 (Nota 4.2)

2.5 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio 2017.

2.6 Agrupación de partidas

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas, es la siguiente:

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

A su vez, el resultado del ejercicio 2017 fue aprobado en la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de junio de 2018 y su distribución fue la siguiente:

	Euros
	<u>31/12/2017</u>
<u>BASE DE REPARTO</u>	
Resultado del ejercicio	(400.648)
Total	(400.648)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Resultados de ejercicios anteriores	(400.648)
Total	(400.648)

4. CRITERIOS CONTABLES

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

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

Los cambios afectan principalmente a las siguientes partidas:

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

La Sociedad no se ha visto afectada por dichos cambios.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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. 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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.

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

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

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

4.4 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.

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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.

4.6 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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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 impositivas 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 impositivas, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

II. Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases impositivas 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.

4.8 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance 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.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

4.9 Ingresos y gastos

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

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

4.10 Transacciones entre partes vinculadas

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

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

a) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Riesgo de tipo de interés

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

c) Riesgo de crédito

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

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

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 de euros del que únicamente ha dispuesto de 2.037.990 euros, así como una línea de confirming por importe máximo de 2.660.000 euros, como línea de pagos a la constructora (Nota 8), de la que se ha dispuesto un importe de 494.726 euros. Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto realizar las ampliaciones de capital, en su caso, para las que ha sido autorizada en la Junta General de Accionistas del 27 de diciembre de 2018 (Nota 19.3) por lo que el Consejo de Administración considera que dichas fuentes de financiación son suficientes, junto con la tesorería que se muestra en el balance, para soportar las necesidades de liquidez en base a las expectativas de evolución del negocio.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018
Inversiones inmobiliarias							
Terrenos	-	5.420.446	-	5.420.446	-	-	5.420.446
Construcciones en curso	-	955.333	-	955.333	3.038.810	(5.594)	3.988.548
Valor Neto Contable	-	6.375.779	-	6.375.779	3.038.809	(5.594)	9.408.994

Con fecha 13 de marzo de 2017 la Sociedad adquirió 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, 6.550.899 euros fue abonado en esa misma fecha. Adicionalmente la Sociedad ha registrado 6.480 euros correspondientes a otros costes directamente imputables, como notarios y registros.

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

El importe correspondiente a construcciones en curso, comprende diversos servicios relacionados con el desarrollo de la obra, como honorarios devengados por la búsqueda y selección del terreno, servicios técnicos de arquitectura y del constructor. Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha registrado altas de avances de obra por importe de 3.038.809 euros (955.333 euros en el ejercicio 2017).

7. FONDOS PROPIOS

a) Capital Social

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

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

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

b) Reserva legal

A 31 de diciembre de 2018 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 diciembre de 2018, la reserva voluntaria es negativa por un importe de 559.062 euros; como consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 237.318 euros correspondientes a gastos relacionados con la ampliación de capital realizada el 9 de julio de 2018 y 321.744 euros correspondientes a los gastos de 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., la sociedad del grupo Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. y el asesor registrado.

d) Otras aportaciones de socios

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

8. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

	31/12/2018	31/12/2017
Deudas a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	1.923.212	5.000
Total deudas a largo plazo	1.923.212	5.000
	31/12/2018	31/12/2017
Deudas a corto plazo:		
- Proveedores de inmovilizado	1.134.273	259.287
Total deudas a largo plazo	1.134.273	259.287

Deudas con entidades de crédito

La deuda con por este concepto a 31 de diciembre de 2018, corresponde a la disposición de un préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 3 de agosto de 2017, con el Banco Sabadell por importe de 9.000.000 euros con vencimiento 29 de febrero de 2024. El tipo de interés efectivo relacionado es del 2,5%. Durante el ejercicio 2018 se ha dispuesto de 2.037.990 euros y 5.000 euros en 2017.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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

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

Proveedores de inmovilizado

La deuda por este concepto a 31 de diciembre de 2018, se corresponde principalmente, con Ferrovial Agroman S.A. por importe de 983.625 euros, por la construcción de la urbanización, siendo el importe total de las obras a realizar de 7.985.006 euros más IVA.

9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Acreedores varios	26.323	317.446
- Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	102.281	30.134
- Deudas con administraciones públicas (Nota 11)	7.575	2.633
Total débitos y partidas a pagar	136.179	350.213

Acreedores varios

A 31 de diciembre de 2018, este saldo corresponde principalmente a importes pendientes por pagar correspondientes a honorarios de servicios profesionales independientes.

A 31 de diciembre de 2017, este saldo corresponde principalmente a los honorarios con la entidad Andbank España, S.A. por los servicios de captación de capital (Nota 7a).

10. PERIODIFICACIONES

En el ejercicio 2018 se recogen periodificaciones correspondientes al seguro de responsabilidad civil.

11. DEUDAS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

	31/12/2018	31/12/2017
Hacienda Pública Deudora por I.V.A.	68.779	10.617
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	(7.575)	(2.633)
Saldo neto con las administraciones públicas	61.204	7.984

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

12. EFECTIVOS Y OTRO ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Tesorería	4.680.567	361.995
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.680.567	361.995

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de este efectivo o equivalente al efectivo.

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

13. 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	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Resultado antes de impuestos	(165.896)	(400.648)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(165.896)	(400.648)
Impuestos sobre sociedades	-	-

De acuerdo a lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones aplicadas en los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los estados financieros.

La Sociedad tiene 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 de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Ingresos

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2018, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2017.

14.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2018, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2017.

14.3 Otros gastos de explotación

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

	31/12/2018	31/12/2017
Servicios de profesionales independientes	73.044	217.942
Primas de seguros	-	23.622
Servicios bancarios	456	86.402
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	338	7.136
Otros gastos	92.049	65.503
	<u>165.887</u>	<u>400.605</u>

15. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Los Administradores de la Sociedad en el periodo finalizado al 31 de diciembre de 2018, han percibido una retribución bruta de 15.300 euros (12.020 euros en 2017) en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad no cuenta con personal asalariado y por tanto no cuenta con personal catalogado como alta dirección. Las funciones de alta dirección serán desempeñadas por el grupo a través del contrato de gestión y administración de activos inmobiliarios (Nota 15).

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.

Con fecha 7 de agosto de 2017 se ha nombrado como miembro del Consejo de Administración a MV Nuria, S.L., accionista de la sociedad, representada por D. Víctor de Miguel Bueno en sustitución de D. Roberto Boluda Martínez, que presentó su dimisión ante el Consejo de Administración con fecha 30 de junio 2017.

Con fecha 25 de octubre de 2017, se nombra como secretario no consejero del Consejo de Administración a D. Iván Azinovic.

Con fecha 25 de octubre de 2018, se nombra como secretario no consejero del Consejo de Administración a D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez en sustitución de D. Iván Azinovic, que presentó su renuncia ante el Consejo de Administración con fecha 25 de octubre de 2018.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

Con fecha 27 de diciembre de 2018, se nombra como miembro del Consejo de Administración a D. Juan José Álvarez García. Pasando el Consejo de Administración de estar formado por 4 miembros a 5.

15.2 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.

A continuación, se relaciona, a efectos meramente informativos, la comunicación realizada por cada Administrador:

Administrador	Sociedad	Particip.		Actividad	Cargo
		Directa	Indirecta		
Juan José Álvarez García	Mistral Patrimonio, S.L.	5%	95%	Arrendamiento de inmuebles	Administrador único
	Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	1,32%	0,89%	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Presidente del Consejo de Administración
	Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A.	4,80%	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Presidente del Consejo de Administración
	Mistral Investment Management, S.L.	95%	-	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión	Administrador único
Juan José de Gracia Gonzalo	Rivas Excellent, S.L.	16,66%	-	Gestión de la cooperativa Rivas Premium	Consejero y Secretario
Enrique Guerra Pérez	Domo Inversores Agrupados, S.L.	8%	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	-
	Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.	-	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Apoderado
Feliciano Conde Anguita	Domo Inversores Agrupados, S.L.	60%	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Administrador único
	Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (en representación de Hispania Properties, SL.)	-	100%	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Administrador único
	Hispania Properties, S.L. (en representación de Valerum, S.L.)	-	51,28%	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Administrador único
	Valerum, S.L.	100%	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Administrador único
	Esfera Tecnologías, S.L.	50%	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Administrador solidario
	Hemazos Gestión, S.L.	50,99%	-	Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria	Administrador único

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	31/12/2018	31/12/2017
Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U	102.281	30.117
JUAN JOSÉ DE GRACIA	-	780
MV NURIA, S.L.	102	-
	102.383	30.897
	31/12/2018	31/12/2017
Transacciones		
Intereses financieros		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U	6.464	-
Recepción de servicios		
JUAN JOSÉ DE GRACIA		
Administrador	9.360	7.748
MV NURIA, S.L		
Administrador	900	100
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.		
- Comisión ampliación de capital (*)	51.758	69.750
- Búsqueda y selección de terrenos (**)	74.669	179.225
- Otros	34.806	23.000
Total	177.957	279.823

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

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

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

Deudas con empresas del grupo y partes vinculadas

Con fecha 27 de marzo de 2018 se ha contraído un préstamo con Domo Gestora de Vivienda, S.L.U. a un tipo de interés de un 2,86% y un vencimiento de seis meses por importe de 300.000 euros. Con fecha 26 de septiembre se renueva dicho préstamo y se amortiza el 27 de diciembre de 2018.

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 7.d).

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

WMA

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

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:

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

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

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

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

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

- 2) Si la sociedad procediera a realizar una ampliación de capital durante la vigencia del contrato, Domo Gestora percibirá unos honorarios equivalentes al 1% del importe efectivo de dicha ampliación.
- Domo Gestora tendrá derecho a proponer el nombramiento de dos personas como Consejeros de la sociedad y solicitarle que nombre a dichos candidatos pudiendo resolver el citado contrato de gestión en caso de no designación o cese de cualquier miembro del Consejo de Administración de la sociedad nombrado a instancias de Domo Gestora. Por tanto, el propio contrato contempla la participación de Domo Gestora en el Órgano de Administración de la Sociedad.

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

17. 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.

18. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios por auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018 han ascendido a 15.000 euros (14.500 en 2017); adicionalmente durante el ejercicio 2018 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ha facturado 8.000 euros por otros conceptos (35.000 euros en 2017).

19. HECHOS POSTERIORES

Con el objetivo de cumplir con las buenas prácticas del mercado, el 20 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración, de acuerdo con la delegación conferida por la Junta de Accionistas de fecha 1 de diciembre de 2017, acordó generar autocartera por un importe de hasta 309.176,50 €.

Las compras para generar la autocartera se realizaron desde el día 28 de enero de 2019, con la intención de que con efectos desde el 29 de enero de 2019 la Sociedad sustituya al accionista Domo Gestora de Viviendas SLU en la dotación al proveedor de liquidez de acciones.

En el primer trimestre de 2019 se ha puesto en marcha la ampliación de capital aprobada en Junta el 27 de diciembre de 2018, por 18.870.000 € mediante emisión y puesta en circulación de 9.435.000 acciones ordinarias de 2 € valor nominal cada una, con prima de emisión del 5% (2,10 € por acción). Total, prima de emisión: 943.500 €. Total, ampliación con prima de emisión: 19.813.500 €.

El objetivo de las ampliaciones de capital que está llevando a cabo la Sociedad es, dotar a la misma de recursos económicos necesarios para el desarrollo de la promoción actual y acometer nuevas promociones, de acuerdo con su estrategia de expansión y crecimiento.

20. OTRA INFORMACIÓN

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

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

	2018	2017
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	51	6
Ratio de operaciones pagadas	63	1
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	63
(Euros)		
Total pagos realizados	2.928.407	8.088.326
Total pagos pendientes	1.108.573	619.537

20.2 AVALES

Al cierre del ejercicio 2018 los avales pendientes de cancelación recibidos por la Sociedad de entidades financieras ascienden a 145.537 euros, como garantía para responder ante el Ayuntamiento de Madrid, de la correcta gestión de construcción y demolición (136.597 euros a 31 de diciembre de 2017).

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresada en euros)

ANEXO

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

<i>Descripción</i>	31/12/18	31/12/2017
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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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, <ul style="list-style-type: none"> • 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.	Parcela situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. Ensanche de Vallecas.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica.	No aplica.

(Expresado en euros)

Las cuentas anuales de Domo Activos SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

Actividad

Durante el ejercicio 2018 Domo Activos SOCIMI, S.A. se ha centrado en el desarrollo de la obra de 80 viviendas libres del proyecto PAU VALLECAS, ubicado en la calle Arte Figurativo, 6 de Madrid, así como la identificación de otras posibles oportunidades de inversión. Ha llevado a cabo una ampliación de capital social mediante aportaciones dinerarias en una cuantía de 5.025.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.512.500 acciones ordinarias de 2,00 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron por su valor nominal más una prima de emisión. El tipo de emisión de las Nuevas Acciones emitidas se correspondió con su valor nominal de 2,00 euros más una prima de emisión del 3% de dicho valor nominal por acción, es decir, el precio de emisión resultante fue de 2,06 euros por acción emitida. En total, el aumento de capital fue de 5.175.750 euros siendo 5.025.000 euros de valor nominal y 150.750 euros relativos a prima de emisión global. La ampliación se cubrió al 100%.

Con fecha 27 de diciembre de 2018 la Junta General de Accionista aprueba una nueva ampliación de capital con derecho de suscripción preferente de un importe de hasta 20.000.000 € con un valor nominal de la acción de 2 € más una prima de emisión de 0,10 € delegando en el Consejo de Administración la ejecución y la determinación de las características y circunstancias de la misma en todo lo no previsto por la Junta.

Resultados

La Sociedad no ha reconocido ingreso alguno durante el ejercicio, según su modelo de negocio comenzará a generar ingresos en el ejercicio 2019, una vez obtenida la Licencia de Primera Ocupación del proyecto en curso e iniciada la fase de explotación con el inicio de la puesta en alquiler de las viviendas, motivo por el cual sólo se han generado gastos vinculados a la inversión, así como gastos de funcionamiento de Socimi.

Activos

Al cierre del año 2018 Domo Activos SOCIMI, S.A. contaba con unos activos totales de 14,5 Millones de euros según el informe de valoración de CBRE de fecha 18 de febrero de 2019. La inversión bruta a cierre de año es de 9,4 Millones de euros. Todo corresponde al proyecto PAU VALLECAS

Principales riesgos asociados a las actividades de la Sociedad

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

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

Riesgo fiscal: La sociedad se acogió al régimen fiscal especial del SOCIMI que implica el cumplimiento de ciertos requisitos. Este régimen disfruta de ventajas fiscales consistente en la aplicación de un tipo de gravamen del 0% de las rentas y de las plusvalías en la enajenación de activos generados bajo los periodos a los que le son de aplicación el citado régimen. La sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución por el Impuesto sobre sociedades y desde el 2016 en Impuesto sobre Valor Añadido.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

El incumplimiento de dichos requisitos podría implicar la pérdida del régimen especial y la obligación, en su caso, de regularizar la situación fiscal mediante la liquidación de los impuestos e intereses de demora correspondientes.

Riesgo regulatorio. La sociedad tiene sus acciones incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursatil y debe, por ello, cumplir ciertos requisitos de transparencia y de verificación contable de sus información financiera. El incumplimiento de estos requisitos, puede determinar la suspensión o exclusión de la negociación de sus acciones y la pérdida de liquidez para sus accionistas. Asimismo, la exclusión del mercado implicaría la pérdida del régimen fiscal especial.

Por lo que respecta a la normativa aplicable a la actividad, la operativa de la sociedad esta sometida a la regulación urbanística y a las normas de arrendamientos urbanos cuya redacción se ha modificado recientemente. La sociedad esta analizando las consecuencias que dichos cambios pueden producir en las operaciones y en la valoración del patrimonio de la sociedad.

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

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

Riesgo de liquidez: La Sociedad mantiene un préstamo hipotecario por importe de 9.000.000 de euros del que ha dispuesto de 2.037.990 euros, así como una línea de confirming por importe de 2.660.000 euros, para la realización de pagos a la constructora, por lo que el Consejo de Administración considera que dichas fuentes de financiación son suficiente junto con la tesorería que se muestra en el balance, para poder atender todos los compromisos de pago previstos.

Adicionalmente la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado una ampliación de capital a la que se ha hecho referencia anteriormente y cuyos características se detallan mas adelante, que se preve finalice en el primer semestre del año 2019 y proporcione recursos suficientes, no solo para cubrir las necesidades de tesorería para atender las obligaciones de pago en los próximos meses, sino para acometer nuevas inversiones en activos susceptibles de proporcionar la rentabilidad requerida.

Estructura organizativa y Evolución de la plantilla

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no cuenta con empleado alguno.

La gestión de la entidad esta encomendada a DOMO GESTORA DE VIVIENDAS S.L.U. mediante un acuerdo formalizado en fecha 26 de mayo de 2016, el cual fue modificado el 20 de abril de 2017 y aprobado por la Junta general el 29 de junio de 2018

En la reunión de la Junta General celebrada el día 27 de diciembre de 2018 de se nombró consejero de la Sociedad por el tiempo estatutariamente establecido a Don Juan José Álvarez García quien presente en la reunión aceptó el cargo. En la actualidad el consejo de administración está formado por los siguientes consejeros.

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

Vicepresidente y Consejero Delegado: Enrique Guerra Pérez

Vocal: Juan Jose de Gracia Gonzalo

(Expresado en euros)

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

Vocal: Juan José Álvarez García

Secretario No Consejero: Octavio Fernandez de la Reguera Méndez

Acontecimientos posteriores

a. Cambio de proveedor de Liquidez.

Con el objetivo de cumplir con las buenas prácticas del mercado, el 20 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración, de acuerdo con la delegación conferida por la Junta de Accionistas de fecha 1 de diciembre de 2017, acordó generar autocartera por un importe de hasta 309.176,50 euros.

Las compras para generar la autocartera se realizaron desde el día 28 de enero de 2019, con la intención de que con efectos desde el 29 de enero de 2019 la Sociedad sustituya al accionista Domo Gestora de Viviendas SLU en la dotación al proveedor de liquidez de acciones.

b. Ampliación de capital

En el primer trimestre de 2019 se ha puesto en marcha la ampliación de capital aprobada en Junta el 27 de diciembre de 2018, con las siguientes características:

- ✓ Ampliación 18.870.000 € mediante emisión y puesta en circulación de 9.435.000 acciones ordinarias de 2 € valor nominal cada una, con prima de emisión del 5% (2,10 € por acción). Total, prima de emisión: 943.500 €. Total, ampliación con prima de emisión: 19.813.500 €.
- ✓ Destinada a los actuales accionistas de la Sociedad que podrán ejercer su derecho de suscripción preferente.
- ✓ Ejercicio del Derecho de suscripción preferente: los accionistas podrán suscribir acciones nuevas en la proporción de *5 acciones nueva por 3 acciones antiguas*.
- ✓ Negociación de derechos en el MAB a partir del 21/3/2019
- ✓ Posibilidad solicitud accionistas de más acciones en período adicional
- ✓ Si fuese necesario, se ofrecerá a nuevos inversores en período discrecional
- ✓ Posibilidad cerrar ampliación en cualquiera de las fases
- ✓ Se prevé la suscripción incompleta.

Investigación y Desarrollo

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

Operaciones con participaciones propias

La sociedad no posee a 31 de diciembre de 2018 autocartera. La provisión de liquidez de acciones y tesorería para asegurar la liquidez a la acción, según de lo dispuesto en la normativa de MAB, la ha efectuado durante el ejercicio la entidad DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U a través del proveedor BNP Paribas, S.A., Sucursal en España, desde el mes de enero 2019 la Sociedad ha pasado a ser titular del contrato poniendo a disposición del proveedor las acciones y tesorería necesaria

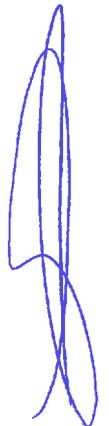
DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

Período medio de pago

Durante el ejercicio 2018, el periodo medio de pago a proveedores en la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A. ha sido de 51 días.



DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A., con fecha 29 de Marzo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 29 de Marzo de 2019



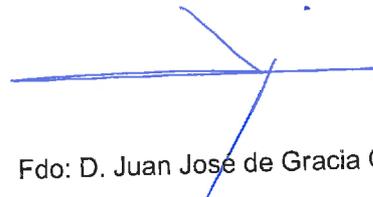
Fdo: MV Nuria, S.L
(representada por D. Víctor de Miguel Bueno)



Fdo: DOMO GESTORA DE VIVIENDAS
S.L.U.
(representada por D. Feliciano Conde Anguita)



Fdo: D. Enrique Guerra Pérez



Fdo: D. Juan José de Gracia Gonzalo



Fdo: D. Juan José Álvarez García



Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numéricos sobre ingresos y coste a 31 de diciembre de 2018

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Domo Activos Socimi S.A	(A) Previsiones anuales publicadas 11/06/2018 a 31/12/2018	(B) Cuentas anuales auditadas 31/12/2018	Grado de Cumplimiento (%) (B/A)
Importe neto de la cifra de negocios	0	0	0
Otros gastos de explotación	-151.607	-165.887	109%
Servicios exteriores	-151.607	-165.887	109%
Dotación a la amortización	0	0	0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-151.607	-165.887	109%
Gastos Financieros	0	-9	
RESULTADO FINANCIERO	0	-9	0
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-151.607	-165.896	109%
Impuesto sobre beneficios	0	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	-151.607	-165.896	109%

ACTUALIZACIÓN ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO – ABRIL 2019

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 A87310108.

- 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:

- Presidente: Domo Gestora de Viviendas S.L.U. Representada por D. Feliciano Conde Anguita
- Vicepresidente: D. Enrique Guerra Pérez.
- Secretario NO consejero: Octavio Fernández de la Reguera
- Vocal y consejero: MV NURIA SL Representada por D. Víctor de Miguel Bueno
- Vocal Consejero: Juan José de Gracia Gonzalo
- Vocal Consejero: Juan José Álvarez Garcia

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 semestral del paquete de reporting:

Domo Gestora de Viviendas S.L.U., realiza semestralmente un paquete de reporting de manera coincidente con la auditoría anual y la revisión limitada a 30 de junio de los estados financieros de la Sociedad, en cumplimiento de la normativa que le aplica. 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 semestral 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 Reyal 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.

- **MV NURIA, S.L. representado por D. Víctor de Miguel Bueno**
- **Juan José Álvarez García** es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid. Inició su carrera profesional en Citigroup como Private Banker y posteriormente trabajó en Credit Suisse, Goldman Sachs y Barclays Bank como director de Key Clients y Family Offices.

Actualmente es Administrador Único de la sociedad Mistral Investment Management S.L. con NIF B87262978, sociedad gestora de dos Socimi:

- Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi S.A., socimi dedicada al alquiler de inmuebles de carácter residencial, de la cual es Consejero Delegado.
- Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., socimi de socimi.

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.

- **Dña. Fátima Sepúlveda Fernandez de Tejada:** Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de La Coruña. Profesional especializada en control financiero e inmobiliario durante los últimos 15. Actualmente

desempeña el cargo de Responsable de Control Financiero 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 interno de la evolución de los mismos.

- En este sentido, el departamento financiero y de gestión de la gestora presentarán con carácter trimestral 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 análoga y acorde con la periodicidad que contempla el anteriormente referido **“Informe sobre existencia de procedimientos internos...”** remitido al Asesor Registrado el pasado 2 de enero de 2018.. De manera sucinta relatarán las principales novedades y destacarán los aspectos de necesaria revisión o que pudieran influir de alguna manera sobre las previsiones contempladas 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, actualmente “PwC”.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA Y COMUNICACIÓN

Con carácter semestral, de manera coincidente con la auditoría anual y la revisión limitada a 30 de junio de los estados financieros de la Sociedad, Domo Gestora de Viviendas SLU, a quién DOMO ACTIVOS SOCIMI tiene delegada la gestión, elaborará y presentará un informe omnicomprendido de los hechos relevantes más significativos respecto de los estados financieros y de gestión general de la sociedad, con referencia especial a los proyectos en desarrollo o en explotación vinculados a la rentabilidad potencial o actual a ofrecer a sus accionistas.

Es el departamento financiero de Domo Gestora de Viviendas 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 semestral 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 la página web del MAB y de la Sociedad de los contenidos de los mencionados informes que sean susceptibles de ello, Consejo de Administración, los órganos de administración delegada y, en su caso, Domo Gestora de Viviendas SLU a quién DOMO ACTIVOS SOCIMI, SA tiene delegada la gestión, aplicarán los procedimientos contenidos en el *Informe sobre existencia de procedimientos internos para que coincida (i) la información relevante que se publica en la web, (ii) la información que se difunda en*



presentaciones, etc., y (iii) las declaraciones a los medios de comunicación por parte del Emisor” que anualmente se pone a disposición del Asesor Registrado.

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.