

Documento de ampliación reducido para el Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“MAB-SOCIMI”), sub-segmento SOCIMI en desarrollo



Julio 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016, de 26 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI, sub-segmento SOCIMI en desarrollo de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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

Se recomienda a los accionistas e inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**”).

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

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A (en adelante “DOMO”, “DOMO SOCIMI”, “DOMO ACTIVOS”, la “Sociedad”, la “Compañía” o el “Emisor”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1 INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN ...	5
1.1 Documento Informativo de Incorporación	5
1.2 Persona o personas, que deberán tener la Condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	5
1.3 Identificación completa de la entidad emisora.....	6
2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	8
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión	8
2.2 Factores de riesgo	9
2.3 Información financiera	12
2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento	18
2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación	20
2.6 Declaración sobre el capital circulante	21
2.7 Información pública disponible.....	21
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	23
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	23
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	24
3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del consejo de Administración	28
3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos	29

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	29
4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	30
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	31
5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	31
5.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	32
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	32
ANEXO I CUENTAS ANUALES E INFORME DE AUDITORÍA PARA EL EJERCICIO CERRADO A DICIEMBRE DE 2017	33

1 INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Documento Informativo de Incorporación

DOMO SOCIMI preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, sub-segmento SOCIMI en desarrollo, efectuada el 21 de septiembre de 2017, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, sustituida por la 9/2017, de 21 de diciembre, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://domoactivos.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/DOMO_ACTIVOS_SOCIMI__S_A_ES01_05283008.aspx) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

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

Don Enrique Guerra Pérez, en su calidad de Consejero Delegado y Vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la sociedad DOMO SOCIMI S.A., en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de fecha 28 de Mayo de 2018, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, “**DAR**”), cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular del MAB 17/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables en los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

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

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida y con domicilio social en 28011 Madrid, Pº de la Ermita del Santo, número 48, 3ª Planta, con N.I.F. número A-87310108.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE, S.A. mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Miguel García Gil el día 11 de junio de 2015, con el número 800 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de junio de 2015, al tomo 33.500, folio 90, sección 8, hoja M-603048, inscripción 1.

La Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria, su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI regulado en la Ley 11/2009, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta General Universal de la Sociedad de fecha 25 de septiembre de 2015.

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

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

ARTÍCULO 2º.- OBJETO SOCIAL

1. La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b. La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.*

- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
 - e. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*
- 2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
 - 3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.*

2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de diciembre de 2017 acordó, entre otros, la ampliación de capital de la Sociedad hasta la cifra de 15.000.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 7.500.000 acciones con un valor nominal de 2 €, cada una de ellas, ordinarias, de la misma clase y serie que las actualmente existentes y representadas mediante anotaciones en cuenta, con derecho de suscripción preferente y siendo su contravalor nuevas aportaciones dinerarias. También acordó delegar 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, existiendo la posibilidad de que se lleve a cabo la suscripción incompleta del citado aumento. Este acuerdo fue comunicado al Mercado mediante Hecho Relevante publicado el 11 de diciembre de 2017.

El Consejo de Administración, celebrado el 27 de marzo de 2018 acordó aumentar el capital social en 5.000.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 2.500.000 acciones ordinarias de 2 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Posteriormente, el Consejo de Administración, en sus sesiones celebradas el 28 de junio y 10 de julio de 2018, acordó modificar los términos del aumento de capital acordado en la reunión el 27 de marzo de 2018. El Consejo acordó aumentar el capital social en 5.025.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 2.512.500 acciones ordinarias de 2 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emitirán por un valor nominal de 2 € más una prima de emisión de 0,06 €, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 2,06 €.

El importe efectivo de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 5.175.750 €, de los cuales 5.025.000 € corresponde a la cifra del capital social (nominal) y 150.750 € relativos a prima de emisión.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados

El objetivo de la ampliación de capital es:

- a) Dotar a la Sociedad de recursos económicos necesarios para el desarrollo de la promoción que se está realizando en la Calle Arte Figurativo nº 4 de Madrid (descrita en el punto 1.6.1 del DIIM).
- b) Acometer nuevas promociones.
- c) Que Domo Gestora de Viviendas, S.L.U suscriba la cantidad de acciones necesarias que le permita venderle a la Sociedad las acciones suficientes para que ésta genere autocartera y pueda pasar a ser el titular del contrato de provisión de liquidez con BNP Paribas, S.A., Sucursal en España, en sustitución de Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.

2.2 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB de 21 de septiembre 2017. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros factores, los riesgos que se describieron en el DIIM, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

Concentración de la inversión en un único activo

A fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad tiene un único activo en cartera, un solar finalista en el que se encuentra en fase de construcción un edificio de viviendas para alquilar, por lo que sus resultados son totalmente dependientes del buen desarrollo y fin de dicho único activo, hasta tanto no acometa inversiones adicionales.

La fecha prevista de finalización de la obra de construcción será abril-mayo del 2019, momento en el que se solicitará la licencia de primera ocupación (LPO), con lo que la fecha prevista de inicio de explotación del inmueble será aproximadamente julio-agosto de 2019.

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

Riesgo derivado de la falta de ingresos y pago de dividendo

Ausencia de Dividendo en los primeros tres años:

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

A fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad solo dispone de un solar finalista en fase de construcción, con fecha prevista de puesta en alquiler aproximadamente julio-agosto de 2019, por lo que hasta dicha fecha prevista no se generarán ingresos que den lugar a beneficios que repartir en forma de dividendos. Esta singularidad debe ser tenida muy en cuenta por aquellos inversores que entre sus objetivos sea el conseguir un dividendo anual susceptible de ser repartido con cargo al ejercicio desde el que son accionistas.

Se debe tener en cuenta, adicionalmente, que el crecimiento y el desarrollo de la Sociedad hasta la fecha mencionada en el párrafo anterior, va a depender de sus recursos propios, y de la financiación bancaria que en cada momento vaya a solicitar para llevar a buen fin las construcciones iniciadas.

Retrasos a la hora de conseguir las pertinentes autorizaciones y licencias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene contratado un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Sabadell por importe de 9.000.000 €, con vencimiento 29 de febrero de 2024, con un tipo de interés efectivo sobre las cantidades dispuestas del 2,5%. A la fecha referida, la Sociedad había dispuesto de 5.000 €.

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

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

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular MAB 15/2016, la Sociedad publicó el 28 de Abril de 2018 los estados financieros individuales a 31 de diciembre de 2017. Dicha información financiera ha sido elaborada 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 Contable (PGC) aprobado mediante Real Decreto 1514/2010 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, para la preparación de información financiera.

Se adjunta como **Anexo I** al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales individuales del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

2.3.1 Balance de Situación

A continuación se desglosan las principales magnitudes financieras del Balance de Situación de la Sociedad correspondiente a los ejercicios de 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

A. Activo no corriente y corriente

ACTIVO DOMO SOCIMI	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	6.512.772 €	-
Inversiones inmobiliarias	6.512.772 €	-
Terrenos	5.420.446 €	-
Construcciones en curso	955.333 €	-
Periodificaciones a largo plazo	136.993 €	-
ACTIVO CORRIENTE	379.243 €	40.465 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.617 €	117 €
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10.617 €	117 €
Periodificaciones a corto plazo	6.631 €	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	361.995 €	40.348 €
Tesorería	361.995 €	40.348 €
TOTAL ACTIVO	6.892.015 €	40.465 €

Las partidas más relevantes del activo de la Sociedad son:

(i) Inversiones Inmobiliarias

Inversiones Inmobiliarias ejercicio 2017	Saldo a 31/12/2016	Altas	Saldo a 31/12/2017
Terrenos	-	5.420.446 €	5.420.446 €
Construcciones en curso	-	955.333 €	955.333 €
VALOR NETO CONTABLE	-	6.375.779 €	6.375.779 €

Durante el ejercicio 2017 y con el objeto de promover la construcción de vivienda Libre, la Sociedad ha adquirido a la sociedad, Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), una parcela que se encuentra dentro de Ensanche de Vallecas, Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. La superficie total del terreno es de 2.475 m². Dicho terreno tiene la consideración urbanística de suelo urbano consolidado habiéndose finalizado las obras de urbanización del terreno, estando las obras de urbanización finalizadas. En el punto 1.6.1 del DIIM de la Sociedad aparece una descripción detallada del activo.

Por tanto, las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 se corresponden, en su totalidad, con el elemento mencionado, un terreno en el ensanche de Vallecas.

El uso de dicha inversión se dedicará a la construcción de un inmueble de 80 viviendas, con zonas comunes y plazas de garaje, trasteros y locales comerciales. El 3 de agosto de 2017 se formalizó con Ferrovial Agroman, S.A., un contrato para la construcción de dicho inmueble. El monto total del contrato asciende a 7.985.006 €.

El saldo de la cuenta de construcciones en curso comprende servicios diversos como el desarrollo de la obra, así como servicios de arquitectura y construcción. Además, se devengaron honorarios por la búsqueda y selección del terreno.

La adquisición por parte de Domo Activos del terreno se realizó por el precio de venta de 5.413.966 € (impuestos no incluidos), más el IVA repercutido de 1.136.933 €. La suma total de la transacción, que asciende a 6.550.899 €, fue abonado en la misma fecha de la adquisición, es decir, el 13 de marzo de 2017.

A 31 de diciembre de 2017 no existen elementos totalmente amortizados y que se encuentren en uso.

La valoración del terreno efectuada por CBRE con fecha 31 de marzo de 2017, incluida en el apartado 1.6.5 del DIIM de la Sociedad, es superior al importe registrado en libros, por lo que no se ha considerado necesario realizar una corrección valorativa a 31 de diciembre de 2017.

A continuación, se detalla un resumen de valoración realizada sobre el activo a fecha de 31/03/2017:

Categorías	Inmuebles	Tasación 31/03/2017	Valor Neto Contable 31/12/2017
Terreno	Ensanche de Vallecas	6.400.000 €	5.420.446 €
TOTAL		6.400.000 €	5.420.446 €

La Sociedad no tiene otro activo en su propiedad por lo tanto este es el total de las valoraciones realizadas en 2017.

(ii) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	31/12/2017	31/12/2016
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10.617 €	117 €
TOTAL	10.617 €	117 €

El saldo corresponde al saldo de Hacienda Pública Deudora por IVA.

(iii) Periodificaciones a corto plazo

Periodificaciones a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016
Periodificaciones a corto plazo	6.631 €	
TOTAL	6.631 €	-

El saldo corresponde con la periodificación de las activaciones relacionadas con la comisión de apertura y otros gastos relacionados con el préstamo descrito en el apartado 2.3.B. Patrimonio neto y pasivo (ii) a. Deuda con entidades de crédito.

B. Patrimonio neto y pasivo

PASIVO DOMO SOCIMI	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO	6.277.515 €	24.907 €
Fondos propios	6.277.515 €	24.907 €
Capital	7.035.000 €	60.000 €
Reservas	-321.744 €	-
Resultado de ejercicios anteriores	-85.684 €	-50.913 €
Otras aportaciones de socios	50.591 €	50.591 €
Resultado del ejercicio	-400.648 €	-34.771 €
PASIVO NO CORRIENTE	5.000 €	-
Deudas a largo plazo	5.000 €	-
Deudas con entidades de crédito	5.000 €	-
PASIVO CORRIENTE	609.500 €	15.558 €
Deudas a corto plazo	259.287 €	-
Otros pasivos financieros	259.287 €	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	350.213 €	15.558 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	30.134 €	3.249 €
Acreedores varios	317.446 €	12.309 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.633 €	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.892.015 €	40.465 €

Las partidas más relevantes del pasivo de la Sociedad son:

(i) Patrimonio Neto

a. Capital Social

El capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 ascendía a 7.035.000 € y a 31 de diciembre de 2016 a 60.000 €.

No ha habido ninguna modificación en la cifra del capital social desde la incorporación de la Sociedad al MAB.

A fecha de presentación del DAR hay 65 accionistas minoritarios.

b. Reserva legal

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

c. Reserva voluntaria

A 31 de diciembre de 2017 la reserva voluntaria es negativa, consecuencia de imputar directamente en el patrimonio la cantidad de 321.744 €, correspondiente a gastos relacionados con la ampliación de capital realizada el 7 de marzo de 2017. Estos gastos corresponden, principalmente, a comisiones de colocación del capital por los servicios prestados por el banco colocador, la entidad Andbank España, S.A.U. y la sociedad DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U.

d. Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2016, el entonces accionista mayoritario (DOMO Gestora de Viviendas, S.L.U.) acordó que la deuda por la Línea de Crédito establecida entre ambas sociedades a dicha fecha y que ascendía a 50.591 €, fuera destinada como aportación de fondos, aumentando con ello los fondos propios de la Sociedad para restablecer el equilibrio patrimonial de la misma.

(ii) Deudas a largo plazo

Deudas a largo plazo	31/12/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	5.000 €	-
TOTAL	5.000 €	-

a. Deuda con entidades de crédito

La deuda por dicho concepto corresponde a la disposición de un préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 3 de agosto 2017, con el banco Sabadell por importe de 9.000.000 € con vencimiento 29 de febrero de 2024. El tipo de interés efectivo ha sido de 2,5% en 2017.

Este mismo está condicionado al contrato de *Project Monitoring*, que se caracteriza porque 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.

La Sociedad también cuenta con una línea de confirming, para el pago a proveedores, con límite 2.660.000 €.

(iii) Deudas a corto plazo

Deudas a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	259.287 €	-
TOTAL	259.287 €	-

a. Otros pasivos financieros

El importe de este concepto se corresponden, principalmente, al saldo pendiente con Ferrovial Agroman S.A. por importe de 244.426 €, por la construcción de la urbanización.

El importe total de las obras a realizar es de 7.985.006 € más IVA.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2017, con fecha 27 de marzo de 2018 la Sociedad suscribió un préstamo con Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. con el fin de que la primera sustituya a la segunda como titular del contrato de liquidez con el Proveedor de liquidez, y por tanto pasar a ser el titular de la correspondiente cuenta de efectivo en este último. Las características de dicho préstamo se describen a continuación:

- Principal: 300.000 €.
- Duración: El préstamo vencerá en el plazo máximo de seis meses.
- Tipo de interés fijo: 2,86%.

(iv) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	31/12/2017	31/12/2016
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	30.134 €	3.249 €
Acreedores varios	317.446 €	12.309 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.633 €	-
TOTAL	350.213 €	15.558 €

a. Acreedores varios

Este saldo corresponde principalmente a los honorarios con la entidad Andbank España, S.A. por los servicios de captación de capital, para suscribir la ampliación de capital acordada por la Junta General de Accionistas del 7 de marzo de 2017.

b. Otras deudas con las Administraciones Públicas

El saldo a 31 de diciembre de 2017 corresponde al saldo de Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.

2.3.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

A continuación, se desglosan las principales magnitudes financieras de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente a los ejercicios de 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI	31/12/2017	31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Otros gastos de explotación	-400.605 €	-34.390 €
Servicios exteriores	-400.605 €	-34.390 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-400.605 €	-34.390 €
Gastos financieros	-43 €	-381 €
RESULTADO FINANCIERO	-43 €	-381 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-400.648 €	-34.771 €
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-400.648 €	-34.771 €

(i) Importe neto de la cifra de negocios

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo anual finalizado el 31 de diciembre de 2017, ni para el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2016. La ausencia de ingresos en el cuadro anterior, es debido a que la primera adquisición de activos se ha realizado en 2017 y no se completará la construcción hasta, previsiblemente, agosto de 2019.

(ii) Otros gastos de explotación

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

Otros gastos de explotación	31/12/2017	31/12/2016
Servicios Profesionales Independientes	-217.942 €	-33.132 €
Primas de seguros	-23.622 €	-
Servicios bancarios y similares	-86.402 €	-327 €
Publicidad, Propaganda y RRPP	-7.136 €	-931 €
Otros gastos por gestión corriente	-65.503 €	-
TOTAL	-400.605 €	-34.390 €

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

(iii) Gastos financieros

Gastos financieros	31/12/2017	31/12/2016
Gastos financieros	-43 €	-381 €
TOTAL	-43 €	-381 €

Los gastos financieros a 31 de diciembre de 2017 son 43 € y a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 381 €, dichos gastos corresponden a la línea de crédito concedida por DOMO Gestor de Viviendas, S.L.U.

2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

La Sociedad publicó el 21 de septiembre de 2017, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al Mercado. En dicho DIIM se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2017, 2018 y 2019. Dichas previsiones y estimaciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración el 28 de junio de 2017.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016 del MAB, de 26 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la Sociedad publicó el 28 de abril de 2018 el grado de cumplimiento de las previsiones y estimaciones sobre ingresos y costes futuros en relación con el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Con fecha 11 de junio de 2018 la Sociedad publicó mediante un Hecho Relevante un nuevo plan de negocio. Este nuevo plan de negocio, aprobado por unanimidad por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 28 de mayo de 2018, sustituye al publicado en el DIIM (punto 1.14).

Por tanto, las previsiones aplicables para los ejercicios 2018-2019 son las publicadas en el Hecho Relevante del 11 de junio de 2018.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI	31/12/2017	31/12/2018 E	31/12/2019 E
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	120.305 €
Otros gastos de explotación	-400.605 €	-151.607 €	-606.730 €
Servicios exteriores	-400.605 €	-151.607 €	-606.730 €
Dotación a la amortización	-	-	-53.055 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-400.605 €	-151.607 €	-539.480 €
Gastos financieros	-43 €	-	-95.083 €
RESULTADO FINANCIERO	-43 €	-	-95.083 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-400.648 €	-151.607 €	-634.563 €
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-400.648 €	-151.607 €	-634.563 €

Los principales motivos de las variaciones que afectan a la previsión del Plan de Negocio comunicado en el DIIM para los ejercicios 2017, 2018 y 2019 son producto de reclasificaciones contables solicitadas por el auditor y que no afectan a la rentabilidad del proyecto:

- Una variación positiva de 36,48% en el resultado del ejercicio de 2017 debido principalmente a la reclasificación por imputación de gastos derivados de la ampliación de capital realizada en marzo de 2017 que pasan, de formar parte de la cuenta de pérdidas y ganancias como otros gastos de explotación, a formar parte del patrimonio neto de la sociedad en concepto de reservas voluntarias (negativas). Los mencionados gastos de explotación corresponden principalmente a comisiones de colocación de capital.
- Una variación negativa de 11,45 % en el resultado previsto del ejercicio de 2018 debido a una reclasificación contable de los gastos de gestión y administración de activos inmobiliarios que presta Domo Gestora de Viviendas S.L a Domo Activos Socimi S.A. Éstos se consideraban en su totalidad, en la previsión inicial del DIIM, como gastos activables formando parte del capítulo de Inversiones Inmobiliarias, no afectando a la cuenta de pérdidas y ganancias. La consideración de PWC, como auditores oficiales de la Sociedad, es la no imputación en su totalidad como Inversión Inmobiliaria, lo cual afectaría a los resultados del ejercicio del 2018 y 2019.
- Una variación negativa que duplica el resultado previsto del ejercicio de 2019 debido a la misma reclasificación contable de los gastos de gestión y administración de activos inmobiliarios que presta Domo Gestora de Viviendas S.L. a Domo Activos Socimi S.A.

El grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico a 31/03/2018, con respecto el 31/12/2018, puede verse en la tabla adjunta:

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI	31/12/2018 E	31/03/2018*	% grado cumplimiento a 31/03/2018
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Otros gastos de explotación	-151.607 €	-70.123 €	46%
Servicios exteriores	-151.607 €	-70.123 €	46%
Dotación a la amortización	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-151.607 €	-70.123 €	46%
Gastos financieros	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-151.607 €	-70.123 €	46%
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-151.607 €	-70.123 €	46%

*Datos no auditados

2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con los estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2017, incluidas en el apartado 2.3 del presente Documento de Ampliación Reducido, y han sido adjuntadas en el Anexo I.

A fecha 31 de marzo de 2018, última información disponible a fecha de presentación de este DAR, las tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la publicación de los arriba mencionados estados financieros auditados a 31 de diciembre de 2017, pueden verse en el siguiente cuadro:

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI	31/12/2017	31/03/2018*
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Otros gastos de explotación	-400.605 €	-70.123 €
Servicios exteriores	-400.605 €	-70.123 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-400.605 €	-70.123 €
Gastos financieros	-43 €	-
RESULTADO FINANCIERO	-43 €	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-400.648 €	-70.123 €
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-400.648 €	-70.123 €

*Datos no auditados

En líneas generales, la tendencia en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor, a 31/03/2018, es acorde con la evolución normal de su negocio.

El resultado de la cuenta de la pérdidas y ganancias a 31/03/2018 es de -70.123 € que corresponden en su totalidad a gastos de Servicios exteriores. La partida Servicios exteriores se compone, entre otros, de los gastos relativos a asesor registrado, asesor legal/fiscal, proveedor de liquidez, MAB, seguro de responsabilidad civil, registro, asesoría LOPD (protección de datos), empresa de comunicación, gastos bancarios y gastos varios.

Tal como se ha referido en el punto 2.3 de este DAR (apartado B. (iii) Deudas a corto plazo), con fecha posterior a los estados financieros individuales a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad:

- Suscribió, con fecha 27 de marzo de 2018, un préstamo por importe de 300.000 € con Domo Gestora de viviendas, S.L.U., con un tipo de interés fijo del 2,86 %, con vencimiento máximo de seis meses.

Con relación al solar que la Sociedad dispone, desde el 18 de enero de 2018 la Sociedad posee la licencia de obra de edificación de la promoción, lo que permite continuar con normalidad el avance de la obra que se inició con la concesión de la licencia de vaciado, movimiento de tierras y contención de muros, comunicada a finales de julio de 2017. La obra se espera que finalice entre abril-mayo del 2019, momento en el que se solicitará la licencia de primera ocupación (LPO). El avance de la obra a 31 de mayo de 2018 es del 12,33%.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 17/2016, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 1.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM del 21 de septiembre de 2017 siguen siendo válidas.

2.7 Información pública disponible

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016 sobre la información a suministrar por SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación a negociación en el Mercado está disponible en la página web de la Sociedad (<http://domoactivos.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/DOMO_ACTIVOS_SOCIMI_SA_ES0105283008.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de DOMO SOCIMI, S.A. a negociación en el MAB.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento ascendía a 7.035.000 €, representado por 3.517.500 acciones de 2 € de valor nominal cada una.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de DOMO SOCIMI, celebrada el 1 de diciembre de 2017 (en los términos previstos en el artículo 297.1.a), el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en sus sesiones celebradas el 28 de junio y 10 de julio de 2018 un aumento de capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que seguidamente se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El Consejo de Administración de DOMO SOCIMI, en sus sesiones celebradas el 28 de junio y 10 de julio de 2018 acordó aumentar el capital social en 5.025.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 2.512.500 acciones ordinarias de 2 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y mismos derechos que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emitirán por un valor nominal de 2 € más una prima de emisión de 0,06 €, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 2,06 €.

El importe de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 5.175.750 €, de los cuales 5.025.000 € corresponde a la cifra del capital social (nominal) y 150.750 € relativos a prima de emisión, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las nuevas acciones conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado.

Capital resultante de la ampliación

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social resultante de DOMO SOCIMI será de 12.060.000 €, representado por 6.030.000 acciones de 2 € de valor nominal cada una de ellas, nominativas, integrantes de una única serie, iguales, acumulables e indivisibles y numeradas del 1 al 6.030.000, ambos inclusive. Tal como se ha comentado anteriormente, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

El periodo de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 3 periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente
- Periodo de Suscripción Adicional
- Periodo de Asignación Discrecional

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de las acciones de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de 5 acciones nuevas por cada 7 acciones antiguas, los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el SEGUNDO (2) día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) hasta el CUARTO (4) día hábil siguiente de la mencionada

publicación del anuncio (los **“Accionistas Legitimados”**), quienes podrán, durante el periodo de suscripción preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el Mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (los **“Inversores”**).

Los accionistas podrán transmitir o ceder sus derechos de suscripción preferente bajo las mismas condiciones que las acciones de las que deriven, de conformidad con lo dispuesto en el artículo de la LSC. 306.2 de la LSC. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente, **“Accionistas Legitimados”**, y los terceros inversores **“Inversores”**, que adquieran tales derechos en el mercado de una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones.

El derecho de suscripción preferente no ejercitado quedará automáticamente extinguido a la finalización del Periodo de suscripción Preferente.

b) Plazo para el ejercicio de los derechos de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en los artículos 305 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital el plazo para ejercitar el derecho de suscripción preferente será de un mes, y este empezará a contarse a partir del TERCER (3) día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME), y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el **“Periodo de Suscripción Preferente”**).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 1 de diciembre de 2017 y de las reuniones del Consejo de Administración, celebradas el 28 de junio y 10 de julio de 2018, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del TERCER (3) día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de CINCO (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación a negociación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del MAB y de la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los accionistas legitimados y los inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la entidad participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer los mismos y comunicando sus números de cuenta corriente y de valores. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se

entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de nuevas acciones a las que se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado "Desembolso" incluido a continuación.

Periodo de Suscripción Adicional

En caso de que el aumento de capital no quede íntegramente suscrito tras el Periodo de Suscripción Adicional, el Consejo de Administración ofrecerá la parte restante del aumento de capital a los accionistas que ejercitaron, total o parcialmente, sus derechos de suscripción preferente.

El Periodo de Suscripción Adicional a los ejercitantes del derecho de suscripción preferente se iniciará el QUINTO día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de DIEZ (10) días hábiles. A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los suscriptores al Consejo de Administración de la Sociedad.

Periodo de Asignación Discrecional de las acciones

En caso de que el aumento de capital, tras el ejercicio del Periodo de Suscripción Preferente y del ejercicio del Periodo de Suscripción Preferente Adicional para los ejercitantes del derecho, no quede íntegramente suscrito, el Consejo de Administración ofrecerá la parte restante del aumento de capital a inversores estratégicos que serán localizados por la entidad Andbank como entidad financiera encargada de la coordinación del presente aumento de capital o a aquellos inversores que pudieran ser identificados por la propia Gestora u otros agentes que con tal fin pudieran contratarse por medio de ERNST & YOUNG SERVICIOS CORPORATIVOS, S.L. (EY).

Este Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el QUINTO día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente Adicional para los ejercitantes del derecho, y tendrá una duración máxima de TREINTA (30) días hábiles. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los inversores sin que, como se ha indicado anteriormente, en ningún caso tenga la consideración de oferta pública.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En su caso, la Sociedad notificará a los inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

De conformidad con lo expuesto anteriormente, podrá considerarse que la suscripción del aumento de capital ha sido incompleta pudiéndose ejecutar el aumento de capital por la cantidad efectivamente suscrita.

Desembolso

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable, e implicarán la suscripción de las nuevas acciones a las cuales se refieren. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.

El desembolso íntegro del tipo de emisión de cada una nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades depositarias ante las que se curse las correspondientes órdenes.

Entrega de las acciones

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas de DOMO SOCIM, objeto de la presente ampliación de capital, tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Un vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital, y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante el notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado, a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente a los tres distintos periodos (periodo de Suscripción Preferente, periodo de Suscripción Adicional y Periodo de Asignación Discrecional.) Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de Hecho Relevante, lo antes posible tras la finalización del periodo referido.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital, serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Previsión de suscripción incompleta

Tal y como aparece en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado sólo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores (el “TRLMV”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2015, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados / a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente es BNP PARIBAS, S.A., sucursal en España. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del consejo de Administración

A fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de DOMO SOCIMI, tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de Don Enrique Guerra Pérez, Secretario y Consejero del Consejo de Administración.

En caso de que durante el transcurso de la ampliación de capital se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de Don Enrique Guerra Pérez o de cualquier otro

miembro del Consejo, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente Hecho Relevante.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores.

Las acciones de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 9/2017, de 21 de diciembre, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 9 de junio de 2016, a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**").

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha ARMABEX asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 5.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 16/2016, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

5.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

No ha habido participación de terceros.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

El despacho EY ABOGADOS, S.L.P., con CIF B-28266526, sociedad inscrita en el correspondiente registro de Madrid en el tomo 25.474, folio 203, sección 8, hoja M-119851, inscripción 224 y cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Raimundo Fernandez Villaverde 65, 28003 Madrid, España, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las nuevas acciones de la Sociedad en el MAB.

El auditor de cuentas es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. una sociedad domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B, (Torre PWC) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª, con C.I.F. número B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0242.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad BNP Paribas S.A., Sucursal en España, entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Ribera del Loira nº 28, y con CIF W-0012958-E

Andbank España, S.A.U., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 55, 3ª planta, y CIF A-86701711, ha colaborado como coordinador del proceso de colocación de la ampliación de capital objeto de este DAR, descrita en los puntos 2.1 y 3.

**ANEXO I CUENTAS ANUALES E INFORME DE AUDITORÍA PARA EL EJERCICIO
CERRADO A 31 DICIEMBRE DE 2017**

Domo Activos Socimi, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017

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 2017, 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 2017, 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
---	---

Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias constituyen un 92,5% de los activos de la Sociedad. La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste, que corresponde a su precio de adquisición, incluyendo los gastos directamente atribuibles a la misma, menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 4.1.

El total de inversiones inmobiliarias registrado en el activo no corriente del balance asciende a 6,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2017, consideramos esta área como uno de los aspectos más relevantes de la auditoría debido principalmente a la magnitud del valor en libros contables.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el periodo, hemos obtenido las escrituras de la compra del terreno, comprobando que el importe registrado coincide con dichas escrituras. Para el resto de altas registradas hemos comprobado las más significativas, obteniendo la documentación soporte de las mismas, comprobando la exactitud del importe activado así como su correcta activación en base a la naturaleza del coste. Para la determinación de la correcta activación hemos seguido principalmente, los criterios de la resolución del 15 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), por la que se establecen criterios para la determinación del coste de producción.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, 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 2017 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:

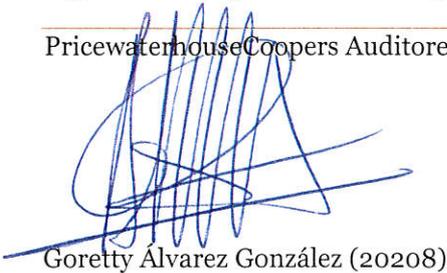
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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)



Goretty Álvarez González (20208)

25 de abril de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/09528

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al 31 de diciembre de 2017

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		6.512.772	-
Inversiones inmobiliarias	6	6.375.779	-
Terrenos		5.420.446	-
Construcciones en curso		955.333	-
Periodificaciones a largo	10	136.993	-
ACTIVO CORRIENTE		379.243	40.465
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11	10.617	117
Otros créditos con las Administraciones Públicas		10.617	117
Periodificaciones a corto plazo	10	6.631	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		361.995	40.348
Tesorería		361.995	40.348
TOTAL ACTIVO		6.892.015	40.465

Las Notas 1 a 19 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		6.277.515	24.907
Fondos propios		6.277.515	24.907
Capital	7	7.035.000	60.000
Reservas	7	(321.744)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(85.684)	(50.913)
Otras aportaciones de socios	7	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	(400.648)	(34.771)
PASIVO NO CORRIENTE		5.000	-
Deudas a largo plazo		5.000	-
Deudas con entidades de crédito	8	5.000	-
PASIVO CORRIENTE		609.500	15.558
Deudas a corto plazo		259.287	-
Otros pasivos financieros	8	259.287	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	350.213	15.558
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9 y 15	30.134	3.249
Acreedores varios	9	317.446	12.309
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9 y 11	2.633	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		6.892.015	40.465

Las Notas 1 a 19 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 2017

(Expresada en euros)

		2017	2016
	Nota	De 01/01/17 al 31/12/2017	De 01/01/16 al 31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	-	-
Gastos de personal	13.2	-	-
Otros gastos de explotación		(400.605)	(34.390)
Servicios exteriores	13.3	(400.605)	(34.390)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(400.605)	(34.390)
Gastos financieros		(43)	(381)
RESULTADO FINANCIERO		(43)	(381)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(400.648)	(34.771)
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(400.648)	(34.771)

Las Notas 1 a 19 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2017 De 01/01/17 al 31/12/2017	2016 De 01/01/16 al 31/12/2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 3)	(400.648)	(34.771)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(400.648)	(34.771)

Las Notas 1 a 19 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado (Nota 7a)	Capital no exigido (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 2015	60.000	(45.000)	-	-	-	(50.913)	(35.913)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(34.771)	(34.771)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	45.000	-	-	50.591	-	95.591
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(50.913)	-	50.913	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	60.000	-	-	(50.913)	50.591	(34.771)	24.907
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(400.648)	(400.648)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(321.744)	(34.771)	-	34.771	(321.744)
- 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

Las Notas 1 a 19 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 2017

(Expresado en euros)

	Nota	Ejercicio finalizado a 31 de diciembre	
		2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(400.648)	(34.771)
Ajustes del resultado		43	381
Gastos financieros		43	381
Cambios en el capital corriente		262.213	(21.485)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(99.328)	8.881
Acreedores y otras cuentas a pagar		361.541	(30.366)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(43)	-
Pagos de intereses		(43)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		(138.435)	(55.875)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones	6	(6.116.492)	-
Inmovilizado material		(6.116.492)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(6.116.492)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.653.256	45.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	7	6.975.000	45.000
Amortización de instrumentos de patrimonio	7	(321.744)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(76.682)	36.259
Cobros Deudas con empresas del grupo y asociadas		(26.885)	36.259
Deudas con entidades de crédito	8	5.000	-
Pagos con entidades de crédito		(54.797)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		6.576.574	81.259
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		-	-
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes		321.647	25.384
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		40.348	14.964
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		361.995	40.348

Las Notas 1 a 19 y el anexo son parte integrante de las presentes cuentas anuales

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(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 DEL EJERCICIO 2017
(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.

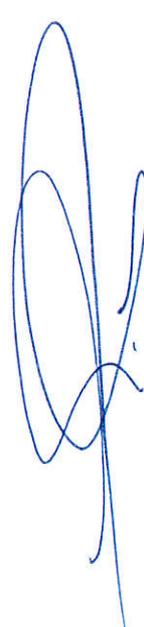


Con fecha 21 de septiembre de 2017 las acciones de la Sociedad han comenzado a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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

Según se desprende del balance a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad se encontraba en causa de disolución en base al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser su patrimonio neto inferior a la mitad del capital social. No obstante, con fecha 7 de marzo de 2017, se ha realizado una ampliación de capital por importe de 6.975.000 euros (Nota 7) que ha reestablecido la situación patrimonial y financiera de la Sociedad. Adicionalmente la Sociedad presenta a 31 de diciembre un fondo de maniobra negativo de 230.257 euros (positivo en 2016 por importe de 24.907 euros), no obstante la Sociedad ha firmado en el presente ejercicio un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 9.000.000 de euros, con vencimiento en 2024, del que solo se han dispuesto 5.000 euros al cierre del ejercicio (Nota 8). Por ello los administradores han formulado las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado las presentes cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en 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 4.2).
- La vida útil de los activos no corrientes (Nota 4.1).
- El impuesto de sociedades (Nota 4.7).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, para dichas valoraciones la Sociedad contratará los servicios de expertos independientes especializados en el sector.

2.5 Comparación de la información

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 2017, las correspondientes al ejercicio 2016.

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 DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, formulada por los Administradores y pendiente de aprobación por los accionistas, es la siguiente:



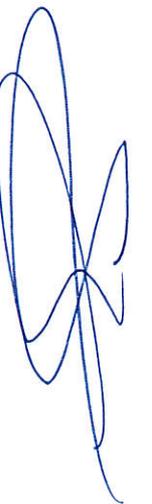
	Euros
	<u>31/12/2017</u>
<u>BASE DE REPARTO</u>	
Resultado del ejercicio	(400.648)
Total	(400.648)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Resultados de ejercicios anteriores	(400.648)
Total	(400.648)

A su vez, el resultado del ejercicio 2016 fue aprobado en la Junta de Accionistas de fecha 30 de junio de 2017 y su distribución fue la siguiente:



	Euros
	<u>31/12/2016</u>
<u>BASE DE REPARTO</u>	
Resultado del ejercicio	(34.771)
Total	(34.771)
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Resultados de ejercicios anteriores	(34.771)
Total	(34.771)

4. CRITERIOS CONTABLES



El 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 DEL EJERCICIO 2017
(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 DEL EJERCICIO 2017
(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 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.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

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.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases 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 DEL EJERCICIO 2017
(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 5.000 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 no se ha dispuesto saldo alguno. Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto realizar las ampliaciones de capital, en su caso, para las que ha sido autorizada en la Junta de Accionistas del 1 de diciembre de 2017 (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 DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017
Inversiones inmobiliarias							
Terrenos	-	-	-	-	5.420.446	-	5.420.446
Construcciones en curso	-	-	-	-	955.333	-	955.333
Valor Neto Contable	-	-	-	-	6.375.779	-	6.375.779

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

El precio de la compraventa asciende a 5.413.966 euros (impuestos no incluidos), siendo el IVA repercutido de 1.136.933 euros, la totalidad del importe, 6.550.899 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.

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 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60, ambos inclusive, que fueron suscritas y desembolsadas en un 25%, ascendiendo, por tanto, el capital no exigido a 45.000 euros. En día 17 de mayo de 2016, se procedió a desembolsar el capital pendiente, actualmente el capital se encuentra completamente desembolsado.

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

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(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.

b) Reserva legal

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

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

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

c) Reserva voluntaria

A 31 de diciembre de 2017, la reserva voluntaria es negativa, consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 321.744 euros, correspondientes a gastos relacionados con la ampliación de capital realizada el 7 de marzo de 2017, los mismos corresponden principalmente a comisiones de colocación del capital, por los servicios prestados por el banco colocador, la entidad, Andbank España, S.A.U., la sociedad del grupo Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (Nota 15) 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.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

8. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

	31/12/2017	31/12/2016
Deudas a largo plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	5.000	-
Total deudas a largo plazo	5.000	-
	31/12/2017	31/12/2016
Deudas a corto plazo:		
- Proveedores de inmovilizado	259.287	-
Total deudas a largo plazo	259.287	-

Deudas con entidades de crédito

La deuda con por este concepto a 31 de diciembre de 2017, 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 con esta disposición ha sido del 2,5% en 2017.

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 2017, se corresponde principalmente, con Ferrovial Agroman S.A. por importe de 244.426 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

	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Acreedores varios	317.446	12.309
- Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	30.134	3.249
- Deudas con administraciones públicas (Nota 11)	2.633	-
Total débitos y partidas a pagar	350.213	15.558

Acreedores varios

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

Con fecha 3 de agosto de 2017, se ha formalizado un préstamo hipotecario con el Banco Sabadell (Nota 8). Respecto al mismo, la sociedad ha periodificado las activaciones relacionadas con la comisión de apertura y otros gastos relacionados dicho préstamo hipotecario.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en euros)

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:

	31/12/2017	31/12/2016
Hacienda Pública Deudora por I.V.A.	10.617	117
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	(2.633)	-
Saldo neto con las administraciones públicas	7.984	117

12. SITUACIÓN FISCAL

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

Impuesto de sociedades	31/12/2017	31/12/2016
Resultado antes de impuestos	(400.648)	(34.771)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(400.648)	(34.771)
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 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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

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

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables desde su constitución (2015) y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo de las presentes cuentas anuales.

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 Ingresos

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2017, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2016.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

13.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 31 de diciembre 2017, ni para el finalizado el 31 de diciembre de 2016.

13.3 Otros gastos de explotación

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

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Servicios de profesionales independientes	217.942	33.132
Primas de seguros	23.622	-
Servicios bancarios	86.402	327
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	7.136	931
Otros gastos	65.503	-
	<u>400.605</u>	<u>34.390</u>

14. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

14.1 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 2017, han percibido una retribución bruta de 12.020 euros (0 euros en 2016) 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.

14.2 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.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017 (Expresada en euros)

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	31/12/2017	31/12/2016
Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U	30.134	3.249
Total saldos acreedores	30.134	3.249
Transacciones		
Intereses financieros		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.	-	381
Recepción de servicios		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.		
- Comisión ampliación de capital (*)	69.750	-
- Búsqueda y selección de terrenos (**)	179.225	-
- Otros	23.000	1.800
Total	271.975	2.181

(*) 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 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 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

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

de adquisición del edificio/solar donde desarrollar la promoción, otro 25% se devengará a partir de la suscripción del acta de replanteo e inicio de obra, mediante cuotas trimestrales iguales y sucesivas, mientras dure la construcción según contrato de obra que a tal efecto se suscriba y el otro 50% se capitalizará el correspondiente crédito en una operación de ampliación de capital de la sociedad que deberá ser aprobada por sus accionistas.

- Los servicios relacionados con la gestión, explotación y rotación de las promociones serán retribuidos por un importe equivalente al 0,25% trimestral del valor neto de los activos de conformidad con la Asociación Pública Europea de Real Estate (EPRA NAV) de cada promoción y se liquidarán el quinto día hábil del mes siguiente a cada trimestre.
- Independientemente de los honorarios fijados en los apartados anteriores, se generarán honorarios a favor de Domo Gestora en los siguientes supuestos:
 - o En el caso en el que se obtenga una TIR superior en un 10% o más a la contemplada en el Plan de Negocio en: (A) la venta de una Promoción a un tercero; o (B) en la valoración de una Promoción, en el menor plazo entre estos dos: (a) plazo de 5 años desde que se adquirió el terreno donde se hubiese construido la Promoción; o (b) en el plazo de 3 años desde que finalizó la obra; Domo SOCIMI abonará a Domo Gestora, como honorarios variables en contraprestación a la generación de valor aportada a la SOCIMI, un 20% sobre la cantidad resultante de aplicar el exceso de TIR que se obtenga por encima del 10% a la contemplada en el Plan de Negocio.
 - o Si la sociedad procediera a realizar una ampliación de capital durante la vigencia del contrato, Domo Gestora percibirá unos honorarios equivalentes al 1% del importe efectivo de dicha ampliación.
- 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.

16. 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.

17. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios por auditoría de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2017 han ascendido a 14.500 euros (13.000 en 2016), adicionalmente durante el ejercicio 2017 PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. ha facturado 35.000 euros por otros conceptos (10.000 euros en 2016).

18. HECHOS POSTERIORES

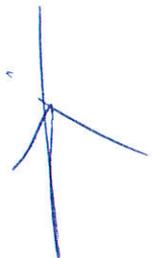
Con fecha 18 de Enero de 2018, se firma por el Ayuntamiento de Madrid, la comunicación de la concesión de la licencia de obra de edificación de la promoción que la Sociedad tiene en marcha, lo que permite continuar con normalidad el avance de la obra que se inició con la concesión de la licencia de vaciado, movimiento de tierras y contención de muros, comunicada a finales de Julio de 2017.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)

19. OTRA INFORMACIÓN

19.1 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:



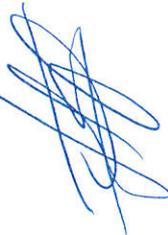
	2017	2016
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	5,78	84,97
Ratio de operaciones pagadas	1,38	76,13
Ratio de operaciones pendientes de pago	63,16	251,40
(Euros)		
Total pagos realizados	8.088.326	70.755
Total pagos pendientes	619.537	3.757

19.2 AVALES



Al cierre del ejercicio 2017 los avales pendientes de cancelación recibidos por la Sociedad de entidades financieras ascienden a 136.597 euros, como garantía para responder ante el Ayuntamiento de Madrid, de la correcta gestión de construcción y demolición (0 euros en 2016).

19.3 OTRA INFORMACIÓN



Con fecha 1 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, ha aprobado 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 autoriza 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.

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 DEL EJERCICIO 2017
(Expresada en euros)ANEXO

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

<i>Descripción</i>	<i>31/12/17</i>	<i>31/12/2016</i>
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica.	No aplica.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <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.	No aplica.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica.	No aplica.

Las cuentas anuales de Domo Activos SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017 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 2017 Domo Activos SOCIMI, S.A. se centrará en el desarrollo de la obra del proyecto PAU VALLECAS, así como la identificación de otras posibles oportunidades de inversión.

Resultados

La Sociedad no ha reconocido ingreso alguno durante el ejercicio según su modelo de negocio comenzará a generar ingresos en el ejercicio 2019.

Activos

Al cierre del año 2017 Domo Activos SOCIMI, S.A. contaba con unos activos totales de 6,8 Millones de euros.

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 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 únicamente ha dispuesto de 5.000 euros, así como una línea de confirming por importe de 2.660.000 euros, para la realización de pagos a la constructora (Nota 9) por lo que el Consejo de Administración considera que dichas fuentes de financiación en base a las expectativas de evolución del negocio. Adicionalmente cuenta con tesorería que muestra en su balance. Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

Evolución de la plantilla

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no cuenta con plantilla.

Acontecimientos posteriores

Con fecha 18 de Enero de 2018, se firma por el Ayuntamiento de Madrid, la comunicación de la concesión de la licencia de obra de edificación de la promoción que la Sociedad tiene en marcha, lo que permite continuar con normalidad el avance de la obra que se inició con la concesión de la licencia de vaciado, movimiento de tierras y contención de muros, comunicada a finales de Julio de 2017.

Investigación y Desarrollo

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

Operaciones con participaciones propias

No se ha realizado operaciones con acciones propias.

Período medio de pago

Durante el ejercicio 2017, el periodo medio de pago a proveedores en la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A. ha sido de 5,78 días.

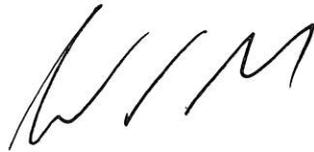
DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2017

(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A., con fecha 27 de Marzo de 2018, 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 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

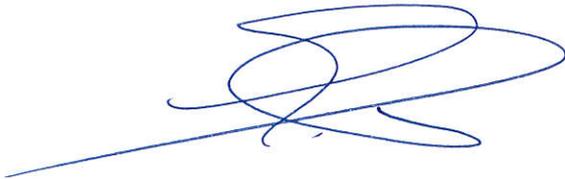
Madrid, 27 de Marzo de 2018



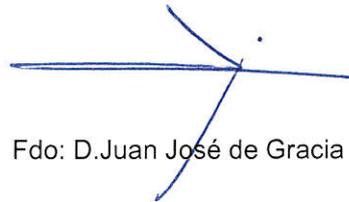
Fdo: MV Nuria, S.L
(representada por D. Víctor de Miguel
Bueno)



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