

**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**



El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo II de la Circular MAB 4/2018, de 24 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, subsegmento 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 inversores 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 o DAR**”).

Armbax Asesores Registrados, S.L., con domicilio social en Madrid, calle María de Molina número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la sociedad DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al 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 4/2018, de 24 de julio de 2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado

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

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y 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 DE LOS VALORES 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 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 Información pública disponible.....	9
2.3 Información financiera .....	9
2.4 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 .....	11
2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento .....	12
2.6 Declaración sobre el capital circulante .....	14
2.7 Factores de riesgo .....	14
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL .....	19
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 .....	19
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 .....	20
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.....	27
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 .....	27
3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.....	28

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS .....	29
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....	30
5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor .....	30
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 .....	31
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	31
ANEXO I ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS E INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018 .....	32

## 1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

---

### *1.1 Documento Informativo de Incorporación*

---

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. comenzó a cotizar en el MAB en fecha 21 de septiembre de 2017. Con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, subsegmento SOCIMI en Desarrollo, la Sociedad preparó 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, 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), actualmente la Circular MAB 2/2018.

Igualmente, la Sociedad preparó, en julio de 2018, con ocasión de una ampliación de capital dineraria por importe máximo de 2.512.500 acciones ordinarias por un valor nominal de 2 € más una prima de emisión de 0,06 €, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido (DAR), que fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018. A fecha de este documento, las acciones suscritas en la citada ampliación de capital ascienden a 2.512.500 acciones, estando dicha ampliación elevada a público ante el notario Don Juan Barrios Álvarez el 10 de octubre de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de octubre de 2018.

Los mencionados DIIM y DAR pueden 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](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 de DOMO SOCIMI en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 17 de enero de 2019, 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 4/2018, de 24 de julio, 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.*



## 2 ACTUALIZACIÓN 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 27 de diciembre de 2018 acordó, entre otros, la ampliación de capital de la Sociedad hasta la cifra de 20.000.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 10.000.000 acciones de 2 € de valor nominal cada una, 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 ejecución de la ampliación de capital en un plazo máximo de un año, existiendo la posibilidad de que se lleve a cabo la suscripción incompleta del citado aumento. Los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas fueron comunicados al Mercado mediante Hecho Relevante publicado el 31 de diciembre de 2018.

El Consejo de Administración, celebrado el 11 de marzo de 2019 al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria celebrada el 27 de diciembre de 2018, ejecutó la ampliación acordada, aumentando el capital social por un importe máximo de 18.870.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 9.435.000 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.

Las nuevas acciones se emitirán con un precio de emisión por acción de 2,10 €, de los que 2 € corresponden a valor nominal, y 0,10 € a prima de emisión.

El importe efectivo de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 19.813.500 €, de los cuales, como ya se ha mencionado anteriormente, 18.870.000 € corresponde a la cifra del capital social (nominal) y 943.500 € 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 de un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Los fondos obtenidos de la ampliación de capital se emplearán para sufragar nuevas inversiones en activos que cumplan con los criterios de naturaleza, calidad, localización, destino y rentabilidad esperada de la Sociedad, en línea con la política de inversión descrita en el punto 1.6.4 del DIIM.

En concreto se emplearán en la adquisición de nuevos activos, para la promoción, construcción o rehabilitación de edificios de viviendas u otros usos contemplados en el DIIM, resultantes de

diversas negociaciones en que se encuentra la compañía. Los fondos obtenidos permitirán la adquisición y desarrollo de los mismos, así como los proyectos y estudios necesarios.

Una vez terminada su construcción la sociedad tiene prevista su comercialización para el arrendamiento por un plazo de, al menos, tres años pudiendo a la finalización ser enajenados.

En la actualidad la compañía está esperando respuesta a varias ofertas realizadas, por lo que se espera que, a corto plazo, los fondos sean invertidos en dichos activos.

La sociedad tampoco descarta emplear parte de los fondos en oportunidades que surjan en edificios para su remodelación y arrendamiento inmediato o en nuevas oportunidades de inversión que surjan y que cumplan con los criterios de la política estratégica y de inversiones de la compañía.

Adicionalmente, parte de los fondos podrán destinarse a financiar gastos de explotación de la Sociedad.

---

## *2.2 Información pública disponible*

---

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas de Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante, desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, 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\\_S\\_A\\_ES01\\_05283008.aspx](https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/DOMO_ACTIVOS_SOCIMI_S_A_ES01_05283008.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 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de DOMO SOCIMI, S.A.

---

## *2.3 Información financiera*

---

En virtud de lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, DOMO SOCIMI, S.A. publicó el 30 de octubre de 2018 los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que se adjunta como **Anexo I** a este DAR.

Dichos estados financieros intermedios fueron formulados el pasado 25 de octubre de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo a la legislación mercantil que es de

aplicación, a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.

#### *2.4 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 sometidos a revisión limitada a 30 de junio de 2018, adjuntados en el **Anexo I** y publicadas el pasado 30 de octubre de 2018 en un Hecho Relevante.

A fecha 31 de diciembre 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 sometidos a revisión limitada a 30 de junio de 2018, pueden verse en el siguiente cuadro:

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI</b>	<b>Revisión limitada semestral 30/06/2018</b>	<b>Previsión 31/12/2018*</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	-	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>-87.646 €</b>	<b>-165.887 €</b>
Servicios exteriores	-87.646 €	-165.887 €
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-87.646 €</b>	<b>-165.887 €</b>
<b>Gastos financieros</b>	-	<b>-9 €</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	-	<b>-9 €</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-87.646 €</b>	<b>-165.896 €</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-87.646 €</b>	<b>-165.896 €</b>

*\*Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada*

En líneas generales, la tendencia en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor, a 31/12/2018, es acorde con la evolución normal de su negocio.

La Sociedad no registrará ingresos hasta que finalice la promoción del inmueble que está actualmente en fase de construcción sobre el solar sito en Madrid, calle Arte Figurativo, 6, y obtenga la licencia de primera ocupación (LPO) que le permita alquilar las viviendas que formarán parte del inmueble.

En este sentido, desde el 18 de enero de 2018 la Sociedad posee 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, movimientos de tierras y contención de muros, comunicada a finales de julio 2017. La obra se espera que finalice en junio del 2019, momento a partir del cual se solicitará la licencia de primera ocupación (LPO). El avance de la obra a 31 de diciembre de 2018 es del 37,40 %.

El resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 es de -165.896 € que corresponden en su totalidad a gastos de servicios exteriores. La partida de servicios exteriores se

compone, entre otros, de los gastos relativos a asesor registrado, asesor legal/fiscal, auditores, proveedor de liquidez, MAB, Iberclear, registro, asesoría LOPD (protección de datos), empresa de comunicación, consultor inmobiliario, gastos bancarios y gastos varios.

A 27 de diciembre de 2018 se ha devuelto el préstamo suscrito con fecha 27 de marzo de 2018, por importe de 300.000 €, y tipo de interés fijo del 2,86%, con Domo Gestora de Viviendas S.L.U. (en adelante "DOMO GESTORA"), para cubrir necesidades de Tesorería. La fecha de vencimiento de dicho préstamo era el 27 de septiembre de 2018, y fue prorrogado hasta el 27 de diciembre de 2018, fecha en que fue devuelto.

---

### *2.5 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 6/2018 del MAB, la Sociedad debe revisar regularmente dichas previsiones y estimaciones, y publicar el grado de cumplimiento de las mismas, y publicar unas nuevas previsiones en caso de desviaciones significativas, tal como establece la mencionada Circular 6/2018.

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.

De acuerdo con lo antedicho, la Sociedad publicó el 30 de octubre 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 2018, comparando los datos contenidos en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018, sometidos a revisión limitada, con las últimas previsiones comunicadas anteriormente al Mercado, con fecha 11 de junio de 2018, mediante la publicación de un Hecho Relevante.

Documento de Ampliación Reducido de  
DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. MARZO 2019

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI	(A) Previsiones anuales publicadas 11/06/2018 a 31/12/2018	(B) Revisión limitada semestral a 30/06/2018	Grado de Cumplimiento (%) (A/B)
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Otros gastos de explotación	-151.607 €	-87.646 €	58%
Servicios exteriores	-151.607 €	-86.646 €	58%
Dotación a la amortización	-	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-151.607 €</b>	<b>-87.646 €</b>	<b>58%</b>
Gastos financieros	-	-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-151.607 €</b>	<b>-87.646 €</b>	<b>58%</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-151.607 €</b>	<b>-87.646 €</b>	<b>58%</b>

La Sociedad estimó que no existía desviación significativa de las cifras contenidas en dichas previsiones, por lo que siguen vigentes las publicadas con fecha 11 de junio de 2018.

A continuación se muestra una tabla con el resumen del grado de cumplimiento a 31 de diciembre de 2018 de las estimaciones aprobadas para el ejercicio 2018:

PÉRDIDAS Y GANANCIAS DOMO SOCIMI	(A) Previsiones anuales publicadas 11/06/2018 a 31/12/2018	(B) 31/12/2018 *	Grado de Cumplimiento (%) (B/A)
Importe neto de la cifra de negocios	-	-	-
Otros gastos de explotación	-151.607 €	-165.887 €	109%
Servicios exteriores	-151.607 €	-165.887 €	109%
Dotación a la amortización	-	-	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-151.607 €</b>	<b>-165.887 €</b>	<b>109%</b>
Gastos financieros	-	-9 €	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-9 €</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-151.607 €</b>	<b>-165.896 €</b>	<b>109%</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-151.607 €</b>	<b>-165.896 €</b>	<b>109%</b>

*\*Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada*

A fecha de este Documento, y teniendo en consideración las cifras no auditadas a 31 de diciembre de 2018, los diferentes epígrafes de ingresos y gastos de la Sociedad no difieren significativamente de las previsiones o estimaciones de carácter numérico para el ejercicio 2018 que fueron publicadas el pasado 11 de junio de 2018 (columna A de la tabla anterior).

Una vez se disponga de la información financiera a 31 de diciembre de 2018 ya auditada, con independencia de la relevancia de las variaciones, se procederá a comunicar al Mercado mediante la publicación de un hecho relevante el grado de cumplimiento de las previsiones y una actualización de las mismas si aplicara, de acuerdo con lo que prescribe la Circular 6/2018 que le es de aplicación a la Sociedad.

---

## *2.6 Declaración sobre el capital circulante*

---

El Consejo de Administración de DOMO SOCIMI, en sesión de fecha 11 de marzo de 2019, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital.

La Sociedad, a fecha 30 de junio de 2018, presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 480.504 € (a cierre del ejercicio 2017 presentó un fondo de maniobra negativo por importe de 230.257 €), como consecuencia de las características propias de la Sociedad y de su modelo de negocio de promoción inmobiliaria, en la que durante el periodo de promoción no se generan ingresos. La Sociedad considera que es una situación transitoria, y que en su caso, dispone de los medios suficientes para hacer frente a esta situación en el supuesto de que se sostuviera en el tiempo.

La Sociedad estima a fecha 31 de diciembre de 2018 que presentará un fondo de maniobra positivo por importe de 3.580.483 € (datos no auditados ni sujetos a revisión limitada).

La Sociedad empleará las aportaciones de los accionistas para financiar potenciales futuras inversiones en bienes inmuebles, así como para financiar los gastos de explotación de la Sociedad, en línea con la política de inversión descrita en el punto 1.6.4 del DIIM, y con las previsiones de ingresos y gastos recogidos en el punto 2.5, que incluyen los ingresos previstos por arrendamiento a partir de septiembre de 2019 del presente Documento de Ampliación.

---

## *2.7 Factores de riesgo*

---

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) publicado el día 21 de septiembre 2017. No obstante, estos riesgos no pueden ser tomados como una lista exhaustiva, sino que son los identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, 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 de 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 y en el anterior DAR de julio de 2018, los cuales podrían afectar de manera adversa al 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 previsión estimada de finalización de la obra de construcción será alrededor del mes de junio del 2019, momento a partir del cual se solicitará la licencia de primera ocupación (LPO), que teniendo en cuenta los tiempos medios de adjudicación de las LPO, es previsible que se obtenga a partir del mes de septiembre, dependiendo de la agilidad del Ayuntamiento de Madrid en concederla, momento en el que se iniciará la puesta en explotación del inmueble.

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**

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 en el mes de septiembre de 2019, por lo que hasta dicha fecha prevista no se generarán ingresos que puedan dar lugar a la obtención de 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 desde el ejercicio en el que adquieren la condición de 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 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 encomendada la gestión de las inversiones, DOMO GESTORA, 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 fecha del presente Documento de Ampliación, 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 31 de diciembre de 2018, la Sociedad había dispuesto de 2.037.990 €.

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.

### **Cambio normativo que regula la actividad desarrollada por la Sociedad**

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

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

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

### **Cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI)**

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Por lo que se refiere concretamente a la Ley de SOCIMI, el incumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a DOMO SOCIMI (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad tanto en materia de impuestos directos como indirectos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de DOMO SOCIMI, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación indirecta de ciertas adquisiciones de activos inmobiliarios, así como la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) determinaría que DOMO SOCIMI no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría por tanto afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

### **Riesgo de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a mismas actividades por parte de los consejeros de la Sociedad**

Don Juan José Álvarez García, Consejero de la Sociedad, es a su vez Consejero y Presidente de Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A., Sociedad de la que tiene un 4,8 % de participación.

Por ello, pueden existir circunstancias en las que el mencionado Consejero incurra en algún tipo de conflicto de interés en la toma de decisiones relativas a las inversiones, desinversiones, y gestión del negocio, que pueden afectar al desarrollo de la actividad de la Sociedad y, por tanto, a sus resultados.

D. Juan José Álvarez García es también Consejero y Presidente de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., de la cual tiene una participación de 2,21 %. Esta segunda sociedad es accionista de la Sociedad, con una participación de 7,39 %, por lo que en este segundo caso tal riesgo de conflicto de interés estaría minimizado.

No obstante, el Consejero debe comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Si el conflicto se refiere a una operación, el Consejero no podrá realizarla sin la aprobación del Consejo.

### 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*

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento ascendía a 12.060.000 €, representado por 6.030.000 acciones de 2 € de valor nominal cada una.

Al amparo de la delegación conferida del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de DOMO SOCIMI, celebrada el 27 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad ejecutó, en su sesión celebrada el 11 de marzo de 2019 ejecutar 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, celebrado el 11 de marzo de 2019 acordó ejecutar la ampliación de capital según el acuerdo adoptado por la Junta General y aumentar el capital social por un importe máximo de 18.870.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 9.435.000 acciones ordinarias de 2 € de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emitirán con un precio de emisión por acción de 2,10 €, de los que 2 € corresponden a valor nominal, y 0,10 € a prima de emisión.

El importe efectivo de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 19.813.500 €, de los cuales, como ya se ha mencionado anteriormente, 18.870.000 € corresponde a la cifra del capital social (nominal) y 943.500 € 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 30.930.000 €, representado por 15.465.000 acciones de 2 € de valor nominal cada una de ellas, nominativas, integrantes de una única serie, iguales, acumulables e indivisibles. 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 y de solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta)
- Periodo de Asignación Adicional (segunda vuelta)
- Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta)

#### **Periodo de Suscripción Preferente y de Solicitud de Acciones Adicionales (primera vuelta)**

##### a) Derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente respecto de las acciones nuevas se asignarán a los accionistas de DOMO que hayan adquirido sus acciones hasta el día hábil de publicación del anuncio del aumento de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("**Last Trading Date**") y que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("**Iberclear**") al cierre del segundo día hábil siguiente al de la publicación del anuncio ("**Record Date**") ("**Accionistas Legitimados**").

Serán necesarios 3 derechos de suscripción preferente para suscribir 5 acciones nuevas, a cada acción antigua le corresponde un derecho de suscripción preferente.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la LSC, los accionistas legitimados podrán ejercitar dentro del Periodo de Suscripción Preferente (según queda definido más adelante), el derecho a suscribir acciones nuevas, de manera proporcional al valor nominal de las acciones de la Sociedad de las que resulten titulares.

A la fecha de la celebración de la sesión del Consejo de Administración de fecha 11 de marzo de 2019, el número de acciones en autocartera asciende a 139.905 acciones, las cuales representan un total del 2,32% del capital social de DOMO SOCIMI previo a la ampliación. Dado que las acciones en autocartera no disfrutaban del derecho de suscripción preferente, y a los

efectos de calcular el número de derechos necesarios para la suscripción de acciones nuevas, del número total de acciones emitidas se han descontado dichas acciones en autocartera.

Dado el número de acciones (excluida la autocartera) a la fecha del presente Documento de Ampliación y el número de acciones nuevas a emitir, para facilitar el derecho de suscripción preferente y con el fin de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, DOMO GESTORA, ha renunciado irrevocablemente a ejercitar 229.095 derechos de suscripción preferente de su titularidad.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez entre la fecha correspondiente a la de adopción del acuerdo por el Consejo de Administración y la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de los titulares en sus respectivas cuentas, DOMO GESTORA se compromete a renunciar adicionalmente al ejercicio de los derechos de suscripción al menos en la cuantía suficiente para que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida en el Documento de Ampliación (3 derechos de suscripción preferente para suscribir 5 acciones nuevas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir, 2,10 €.

b) Transmisibilidad de derechos

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, y serán negociables únicamente en el Mercado Alternativo Bursátil. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los terceros inversores (los "Inversores") que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Acciones Nuevas

c) Duración del Periodo de Suscripción

En cumplimiento del artículo 305 de la LSC, el Periodo de Suscripción Preferente tendrá una duración de un mes y comenzará el día siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME, (el "**Periodo de Suscripción Preferente**"). El Periodo de Suscripción Preferente no será prorrogable. Los Accionistas Legitimados podrán ejercer aquellos derechos de suscripción preferente que no hubieran transmitido durante todo el Periodo de Suscripción Preferente. Asimismo, durante el Periodo de Suscripción Preferente, otros inversores distintos a los Accionistas Legitimados (los "Inversores") podrán: (i) adquirir en el mercado derechos de suscripción preferente en la proporción necesaria para suscribir Acciones Nuevas (esto es, 3 derechos de suscripción para poder suscribir 5 Acciones Nuevas) y (ii) suscribir las Acciones Nuevas correspondientes.

d) Periodo de cotización del derecho de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de diciembre de 2018 y de la reunión del Consejo de Administración, celebrada el 11 de marzo de 2019, 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 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 QUINCE (15) 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.

e) Solicitud de Acciones Adicionales

Durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores podrán solicitar en el momento de ejercitar todos sus derechos de suscripción preferente, adicionalmente y con carácter firme, incondicional e irrevocable, la suscripción de acciones adicionales de la Sociedad (las "**Acciones Adicionales**"). Estas acciones se asignarán siempre que a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente quedaran acciones no suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente (las "**Acciones Sobrantes**") y, por tanto, no se hubiera cubierto el importe total del Aumento de Capital.

Para poder solicitar Acciones Adicionales, el Accionista Legitimado o Inversor deberá haber ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente que tenga depositados en la entidad participante (la "**Entidad Participante**") ante la que solicite Acciones Adicionales.

f) Procedimiento de ejercicio del derecho de suscripción preferente y de solicitud de suscripción de Acciones Adicionales

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente y, en su caso, solicitar la suscripción de Acciones Adicionales, los Accionistas Legitimados y/o los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercitar su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de Acciones Adicionales.

Las órdenes se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable. Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones Adicionales deberán formularse por un número de acciones determinado, no tendrán límite cuantitativo en lo que se refiere a su solicitud, y se entenderán también formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en parte o en su totalidad, en aplicación de las reglas de asignación de Acciones Sobrantes descritas en el apartado siguiente.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Período de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la

suscripción de las Acciones Nuevas (es decir, al tiempo de formular la orden de suscripción) y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales hayan cursado sus órdenes de suscripción.

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

#### **Periodo de Asignación Adicional (segunda vuelta)**

En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiese suscrito en ese momento la totalidad del Aumento de Capital no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si, por el contrario, quedasen Acciones Sobrantes, se abrirá un proceso de asignación de Acciones Adicionales en el que se distribuirán dichas Acciones Sobrantes en la forma que se indica a continuación entre los Accionistas Legitimados y los Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales.

La asignación de Acciones Adicionales tendrá lugar no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del quinto día hábil siguiente a la fecha de finalización del Periodo de Suscripción Preferente (el "**Periodo de Asignación de Acciones Adicionales**").

Este día, la Entidad Agente asignará las Acciones Sobrantes a los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales de acuerdo con las reglas indicadas a continuación:

- Se asignarán a los Accionistas Legitimados e Inversores que hubiesen solicitado la adjudicación de Acciones Adicionales, un número de Acciones Sobrantes igual al número de Acciones Adicionales solicitadas salvo que el número de Acciones Adicionales solicitadas sea superior al número de Acciones Sobrantes, en cuyo caso se prorratearán las solicitudes de Acciones Sobrantes en función del número de Acciones Adicionales solicitadas. En caso de que se produzcan fracciones en el cálculo de la adjudicación, se redondeará a la baja hasta el número entero más cercano. Las acciones que en su caso quedaran sin asignar como consecuencia del redondeo, se atribuirán, de una en una, a cada Accionista Legitimado o Inversor empezando por el que haya solicitado mayor número de Acciones Adicionales, siguiendo por el siguiente por orden decreciente de número de Acciones Adicionales solicitadas, hasta la completa asignación de todas las Acciones Sobrantes.
- En el supuesto de que, tras la adjudicación de las Acciones Nuevas indicada con anterioridad, continuaran existiendo Acciones Sobrantes, se podrá iniciar el Periodo de Asignación Discrecional.

Por su parte, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se efectuaron solicitudes de Acciones Adicionales el número de Acciones Sobrantes asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. Las Acciones Sobrantes

asignadas se entenderán suscritas durante el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales no más tarde de las 18:00 horas de Madrid del quinto día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Acciones Nuevas suscritas durante el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales deberá realizarse por parte de las Entidades Participantes el octavo día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid.

#### **Periodo de Asignación Discrecional (tercera vuelta)**

Si una vez finalizado el Periodo de Asignación de Acciones Adicionales, existieran Acciones Sobrantes, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Periodo de Asignación Adicional y se iniciará un Periodo de Asignación Discrecional (el "**Periodo de Asignación Discrecional**").

Se ofrecerá la suscripción de las mismas a inversores cualificados o hasta un máximo de 150 personas físicas o jurídicas que no tengan la condición de inversores cualificados y que a tal efecto designe el Consejo de Administración de la Sociedad. Este se iniciará a las 9:00 horas de Madrid del día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Asignación Adicional y finalizará no más tarde de las 17:00 horas de Madrid del mismo día (el "**Periodo de Asignación Discrecional**").

Las órdenes relativas a la solicitud de Acciones de Asignación Discrecional deberán formularse por un número de acciones determinado, no tendrán límite cuantitativo en lo que se refiere a su solicitud. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los accionistas y terceros inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los accionistas y terceros inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de las Acciones de Asignación Discrecional a la Entidad Agente no más tarde de las 12:30 horas de Madrid del séptimo día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes para que éstas comuniquen a los Accionistas Legitimados e Inversores las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional no más tarde de las 17:30 horas de Madrid del séptimo día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso de dichas acciones por los suscriptores está previsto que se efectúe al octavo día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

#### **Procedimiento de desembolso**

Para las Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente, el desembolso se deberá realizar en el momento de la suscripción de las acciones nuevas y a través de las Entidades Participantes de Iberclear por medio de las cuales se hayan cursado sus órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán al Banco Agente los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y en su caso las solicitadas para los periodos de Asignación Adicional y Discrecional a la Sociedad, no más tarde de las 9:00 horas del OCTAVO (8) día hábil posterior al de terminación del Periodo de Suscripción Preferente.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Adicionales y/o Discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales y/o Discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Discrecionales solicitadas por éste, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o el exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación de Acciones Adicionales y/o Discrecionales, conforme a los procedimientos que resulten de la aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

#### **Entrega de las acciones**

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas de DOMO SOCIMI, 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 desembolsado el capital efectivamente suscrito en 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 sus 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.

#### **Cierre anticipado del Aumento de Capital**

No obstante, lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el Aumento de Capital de forma anticipada una vez que haya concluido el Periodo de Suscripción Preferente, todo ello como consecuencia de la posibilidad de que tenga lugar la suscripción completa.

#### **Supuestos de revocación de la oferta**

No existe ningún supuesto que pueda dar lugar al desistimiento o revocación de la emisión de Acciones Nuevas, al margen de las que pudieran derivarse del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa, o de la concurrencia de cualquier causa legal.

#### **Previsión de suscripción incompleta**

En el supuesto de que las suscripciones no lleguen al importe total y, en cualquier momento, tras el cierre del Periodo de Suscripción Preferente, podrá declararse la suscripción incompleta del Aumento de Capital, tal y como se recoge en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación.

#### **Incorporación a negociación en el MAB de las nuevas acciones emitidas**

El Consejo de Administración en virtud de la autorización recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2018, acordó solicitar la incorporación a cotización de las acciones objeto de este Documento en el Mercado Alternativo Bursátil-SOCIMI (MAB-SOCIMI).

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 menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

#### **Comunicaciones a la Entidad Agente**

La Entidad Agente es Renta 4 Banco, S.A. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán diariamente a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente así como las Acciones Adicionales solicitadas.

---

### *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:

- Mistral Iberia (accionista con más del 5%)
- Don Juan José Álvarez, Consejero de DOMO SOCIMI
- MV Nuria, Consejero de DOMO SOCIMI
- Don Víctor de Miguel, representante de MV Nuria, como persona física
- Don Enrique Guerra, Consejero Delegado y Vicepresidente de DOMO SOCIMI

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 los anteriores accionistas y Consejeros mencionados, 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, 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, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

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. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

---

*3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria 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 14/2016, actualizada por la Circular 2/2018, de 24 de julio, 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 27 de octubre de 2017, 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 N.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 ARCANIA LEGAL, TAX & CORPORATE, S.L., con N.I.F. B83815134, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 1942, folio 66, hoja M-341562, y cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, Calle Sagasta 15-6º, 28004 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 N.I.F. número B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S-0242.

Como entidad agente ha prestado sus servicios Renta 4 Banco, S.A. domiciliada en Madrid, Paseo de la Habana, nº 74 y con N.I.F. A-82473018.

Como 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 N.I.F. W-0012958-E.

**ANEXO I ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS E INFORME  
DE REVISIÓN LIMITADA DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE  
JUNIO DE 2018**



## **DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.**

Informe de revisión limitada sobre estados financieros  
intermedios a 30 de junio de 2018



## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2018, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2018, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de la Sociedad, en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

Las cifras correspondientes al mismo periodo intermedio del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, no han sido objeto de revisión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Goretty Alvarez

29 de octubre de 2018

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12090

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

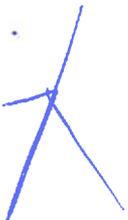
Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

**DOMO ACTIVOS SOCIMI S.A.**

Estados Financieros Intermedios correspondientes  
al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018



U/M



DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2018	31/12/2017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.561.678</b>	<b>6.512.772</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>7.430.007</b>	<b>6.375.779</b>
Terrenos		5.420.446	5.420.446
Construcciones en curso		2.009.561	955.333
Periodificaciones a largo	<b>10</b>	<b>131.671</b>	<b>136.993</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>201.988</b>	<b>379.243</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>11</b>	<b>9.132</b>	<b>10.617</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		9.132	10.617
Periodificaciones a corto plazo	<b>10</b>	-	<b>6.631</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>192.856</b>	<b>361.995</b>
Tesorería		192.856	361.995
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.763.666</b>	<b>6.892.015</b>

Las Notas 1 a 18 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

WIM

**DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**(Expresado en euros)**

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.188.369</b>	<b>6.277.515</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>6.188.369</b>	<b>6.277.515</b>
Capital	7	7.035.000	7.035.000
Reservas	7	(323.244)	(321.744)
Resultados de ejercicios anteriores		(486.332)	(85.684)
Otras aportaciones de socios	7	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	(87.646)	(400.648)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>892.805</b>	<b>5.000</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>892.805</b>	<b>5.000</b>
Deudas con entidades de crédito	8	892.805	5.000
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>682.492</b>	<b>609.500</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>-</b>	<b>259.287</b>
Otros pasivos financieros	8	-	259.287
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>300.000</b>	<b>-</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>9</b>	<b>382.492</b>	<b>350.213</b>
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9 y 15	30.117	30.134
Acreeedores varios	9	349.677	317.446
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9 y 11	2.698	2.633
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.763.666</b>	<b>6.892.015</b>

Las Notas 1 a 18 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINANLIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017

(Expresada en euros)

		2018	2017
	Nota	De 01/01/18 al 30/06/2018	De 01/01/17 al 30/06/2017
Otros gastos de explotación		(87.646)	(210.930)
Servicios exteriores	13.3	(87.646)	(210.930)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(87.646)</b>	<b>(210.930)</b>
Gastos financieros		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(87.646)</b>	<b>(210.930)</b>
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(87.646)</b>	<b>(210.930)</b>

Las Notas 1 a 18 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

**DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017**

(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	2018 De 01/01/18 al 30/06/2018	2017 De 01/01/17 al 30/06/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(87.646)	(210.930)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(87.646)</b>	<b>(210.930)</b>

Las Notas 1 a 18 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

**DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y 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
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	60.000	-	-	(50.913)	50.591	(34.771)	24.907
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(210.930)	(210.930)
Otras operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	6.975.000	-	-	-	-	-	6.975.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(282.745)	(34.771)	-	34.771	(282.745)
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2017</b>	<b>7.035.000</b>	<b>-</b>	<b>(282.745)</b>	<b>(85.684)</b>	<b>50.591</b>	<b>(210.930)</b>	<b>6.506.232</b>
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>7.035.000</b>	<b>-</b>	<b>(321.744)</b>	<b>(85.684)</b>	<b>50.591</b>	<b>(400.648)</b>	<b>6.277.515</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(87.646)	(87.646)
Otras operaciones con socios o propietarios							
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.500)	(400.648)	-	400.648	(1.500)
<b>SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2018</b>	<b>7.035.000</b>	<b>-</b>	<b>(323.244)</b>	<b>(486.332)</b>	<b>50.591</b>	<b>(87.646)</b>	<b>6.188.369</b>

Las Notas 1 a 18 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

**DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO A 30 DE JUNIO DE 2018 Y 2017**

(Expresado en euros)

	Nota	Periodo finalizado a	
		30 de junio	
		2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(87.646)</b>	<b>(210.930)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>-</b>	<b>(28.608)</b>
Gastos financieros		-	-
Otros ingresos y gastos		-	(28.608)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(213.571)</b>	<b>565.294</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.484	(44.452)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(227.008)	609.746
Otros activos y pasivos no corrientes		11.953	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Pagos de intereses		-	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(301.217)</b>	<b>325.756</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>	6	<b>(1.054.228)</b>	<b>(5.743.851)</b>
Inmovilizado material		(1.054.228)	(5.743.851)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(1.054.228)</b>	<b>(5.743.851)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(1.500)</b>	<b>6.692.255</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	7	(1.500)	6.975.000
Amortización de instrumentos de patrimonio	7	-	(282.745)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>1.187.805</b>	<b>1.100.000</b>
Cobros Deudas con empresas del grupo y asociadas		-	1.100.000
Deudas con entidades de crédito	8	887.805	-
Deudas con empresas del grupo		300.000	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>1.186.304</b>	<b>7.792.255</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>(169.140)</b>	<b>2.374.160</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		361.995	40.465
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		192.856	2.414.625

Las Notas 1 a 18 y el anexo son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 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. Miguei 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 aquellas 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

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

- a) Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad de su objeto social principal, una vez transcurridos el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios ligados a las inversiones antes mencionadas.
- c) Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

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

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

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### 2.1 Imagen fiel

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

### 2.2 Empresa en funcionamiento

Según se desprende del balance 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 realizó una ampliación de capital por importe de 6.975.000 euros (Nota 7) que ha reestablecido la situación patrimonial y financiera de la Sociedad.

La Sociedad presenta a 30 de junio de 2018 un fondo de maniobra negativo de 480.504 euros (negativo a 31 de diciembre de 2017 por importe de 230.257 euros), no obstante, la Sociedad ha firmado en el ejercicio anterior un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 9.000.000 euros, con vencimiento en 2024, del que solo se han dispuesto 892.805 euros al cierre del periodo intermedio (Nota 8). Adicionalmente, presenta un patrimonio neto a 30 de junio de 2018 de 6.188.369 (6.277.515 a 31 de diciembre de 2017). Por ello los administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

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

### **2.3 Principios contables no obligatorios**

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

### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. El Consejo de Administración de la Sociedad lleva a cabo el análisis sobre la recuperabilidad del activo mencionado (Nota 4.2).
- La vida útil del útil de los activos no corrientes (Nota 4.1).
- El impuesto de sociedades (Nota 4.7).
- El valor razonable de las inversiones inmobiliarias, para dichas valoraciones la Sociedad contratará los servicios de expertos independientes especializados en el sector.

### **2.5 Comparación de la información**

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, las cifras del balance intermedio se presentan comparativas con el balance a 31 de diciembre de 2017 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias se comparan con las del periodo de seis meses finalizados el 30 de junio de 2017 al igual que el estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo.

### **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, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

**3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

Con fecha 29 de junio de 2018 la Junta de Accionista aprobó la siguiente distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017:

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

**4. CRITERIOS CONTABLES**

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

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

Los cambios afectan principalmente a las siguientes partidas:

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

La Sociedad no se ha visto afectada por dichos cambios.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros 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

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

obtención de rentas a largo plazo bajo el régimen de arrendamiento operativo.

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

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

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

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable (Nota 4.2).

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

#### **4.2 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

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

#### **4.3 Activos financieros**

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

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.

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.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

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

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

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

#### **4.7 Impuesto sobre beneficios**

##### **I. Régimen general**

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

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

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

II. Régimen SOCIMI

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

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

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

**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.

**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.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

**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 892.805 euros, así como una línea de confirming por importe máximo de 2.660.000 euros, como línea de pagos a la constructora (Nota 8), de la que se ha dispuesto un importe de 140.745. 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 7 de julio de 2018 (Nota 19.3) por lo que el Consejo de Administración considera que dichas fuentes de financiación son suficientes, junto con la tesorería que se muestra en el balance, para soportar las necesidades de liquidez en base a las expectativas de evolución del negocio.

**6. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

	31/12/2017	Altas	Bajas	30/06/2018
<b>Inversiones inmobiliarias</b>				
Terrenos	5.420.446	-	-	5.420.446
Construcciones en curso	955.333	1.054.228	-	2.009.561
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>6.375.779</b>	<b>1.054.228</b>	<b>-</b>	<b>7.430.007</b>

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

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

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

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

El importe correspondiente a construcciones en curso, comprende diversos servicios relacionados con el desarrollo de la obra, como honorarios devengados por la búsqueda y selección del terreno, servicios técnicos de arquitectura y del constructor. Durante el periodo de los seis meses de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2018, la Sociedad ha registrado altas de avances de obra por importe de 1.054.228 euros (955.333 euros en el ejercicio 2017).

**7. FONDOS PROPIOS**

**a) Capital Social**

El día 11 de junio de 2015 se constituyó la Sociedad con un capital social de 60.000 euros, representado por 60 acciones de 1.000 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.

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.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

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 30 de junio de 2018, la reserva voluntaria es negativa, consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 323.244 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.

**8. DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO**

	30/06/2018	31/12/2017
<b>Deudas a largo plazo:</b>		
- Deudas con entidades de crédito	892.805	5.000
<b>Total deudas a largo plazo</b>	<b>892.805</b>	<b>5.000</b>
	30/06/2018	31/12/2017
<b>Deudas a corto plazo:</b>		
- Otros pasivos financieros	-	259.287
<b>Total deudas a largo plazo</b>	<b>-</b>	<b>259.287</b>

Deudas con entidades de crédito

La deuda por este concepto a 30 de junio de 2018, corresponde a la disposición de un préstamo con garantía hipotecaria formalizado el 3 de agosto de 2017, con el Banco Sabadell por importe de 9.000.000 euros con vencimiento 29 de febrero de 2024 a un tipo de interés efectivo de un 2,5%.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

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

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

Otros pasivos financieros

A 31 de diciembre de 2017, la deuda por este concepto, se corresponde principalmente, con Ferrovial Agroman S.A. por importe de 244.426 euros, por la construcción de la urbanización, la cual fue cancelada durante 2018.

**9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR**

	30/06/2018	31/12/2017
<b>Débitos y partidas a pagar a corto plazo:</b>		
- Acreedores varios	349.677	317.446
- Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	30.117	30.134
- Deudas con administraciones públicas (Nota 11)	2.698	2.633
<b>Total débitos y partidas a pagar</b>	<b>382.492</b>	<b>350.213</b>

Acreedores varios

A 30 de junio de 2018, este saldo corresponde principalmente a las facturas de Ferrovial Agroman, S.A. por la construcción de la obra.

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

**10. PERIODIFICACIONES**

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. A 30 de junio de 2018, la Sociedad ha devengado un importe de 5.322 euros activándose dicho importe en el epígrafe de construcción en curso.

**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:

	30/06/2018	31/12/2017
<b>Activo</b>		
Hacienda Pública Deudora por I.V.A.	9.132	10.617
	<b>9.132</b>	<b>10.617</b>
<b>Pasivo</b>		
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	2.698	2.633
	<b>2.698</b>	<b>2.633</b>

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

**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	30/06/2018	30/06/2018
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(87.646)</b>	<b>(210.930)</b>
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(87.646)</b>	<b>(210.930)</b>
<b>Impuestos sobre sociedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De acuerdo a lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones aplicadas en los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2018 y ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017.

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

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

**13. INGRESOS Y GASTOS**

**13.1 Ingresos**

La Sociedad no ha tenido ingresos durante el periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2018, ni para el finalizado el 30 de junio de 2017.

**13.2 Gastos de personal**

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2018, ni para el finalizado el 30 de junio de 2017.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

**13.3 Otros gastos de explotación**

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

	30/06/2018	30/06/2017
Servicios de profesionales independientes	77.325	166.223
Primas de seguros	-	23.622
Servicios bancarios	91	16.525
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.000	-
Otros gastos	1.030	4.560
	<u>80.466</u>	<u>210.930</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 intermedio finalizado al 30 de junio de 2018 han percibido una retribución bruta de 7.200 euros (0 euros al 30 de junio de 2017) en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. No han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el periodo, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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

Con fecha 7 de marzo de 2017 se ha nombrado como miembro del Consejo de Administración, por un plazo de tres años a D. Juan José de Gracia Gonzalo. Pasando el Consejo de Administración de estar formado por 3 miembros a 4.

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

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

**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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresada en euros)

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	30/06/2018	31/12/2017
<b>Deudas a corto plazo:</b>		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U	300.000	-
<b>Total deudas a corto plazo</b>	<b>300.000</b>	<b>-</b>
<b>Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:</b>		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U	30.117	30.134
	<b>30.117</b>	<b>30.134</b>
<b>Transacciones</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
Recepción de servicios		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.		
- Comisión ampliación de capital (*)	-	69.750
- Búsqueda y selección de terrenos (**)	-	182.525
- Honorarios por servicios de gestión	49.780	-
- Otros	-	1.439
<b>Total</b>	<b>49.780</b>	<b>253.714</b>

(\*) 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 16 de marzo de 2018 se ha contraído un préstamo con Domo Gestora de Vivienda, S.L.U. a un tipo de interés de un 2,86% y un vencimiento de seis meses por importe de 300.000 euros.

Con fecha 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.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

Las principales condiciones retributivas del citado contrato son:

- **Servicios generales:** comprenden entre otros los servicios administrativos y jurídicos, estudios económicos y financieros, contables y fiscales y de comercialización y marketing. La retribución de estos servicios se considera incluida en los honorarios que retribuyen los servicios que se enumeran a continuación. No obstante, los servicios generales que se devenguen antes de la incorporación de Domo SOCIMI en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) serán exigibles por Domo Gestora siempre y cuando tenga lugar la citada incorporación.
- Los servicios relacionados con búsqueda de suelo, promoción y búsqueda de financiación serán retribuidos a través de unos honorarios fijos equivalentes al 4% del coste total de la promoción. Dichos honorarios se liquidarán en un 25% en el momento de la suscripción de la escritura pública de adquisición del edificio/solar donde desarrollar la promoción, otro 25% se devengará a partir de la suscripción del acta de replanteo e inicio de obra, mediante cuotas trimestrales iguales y sucesivas, mientras dure la construcción según contrato de obra que a tal efecto se suscriba y el otro 50% se capitalizará el correspondiente crédito en una operación de ampliación de capital de la sociedad que deberá ser aprobada por sus accionistas.
- Las partes acuerdan que el devengo y pago del 50% restante de los honorarios de gestión correspondientes a la Fase I, se produzca el día 15 de enero de 2019, siempre y cuando en dicha fecha se haya ejecutado, al menos, un 20% de la obra del Edificio que la SOCIMI está promoviendo en la Parcela Resultante, en el Ensanche de Vallecas (Madrid).
- Los servicios relacionados con la gestión, explotación y rotación de las promociones serán retribuidos por un importe equivalente al 0,25% trimestral del valor neto de los activos de conformidad con la Asociación Pública Europea de Real Estate (EPRA NAV) de cada promoción y se liquidarán el quinto día hábil del mes siguiente a cada trimestre.
- Independientemente de los honorarios fijados en los apartados anteriores, se generarán honorarios a favor de Domo Gestora en los siguientes supuestos:
  - 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.

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018**

(Expresada en euros)

**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. HECHOS POSTERIORES**

El 11 de julio de 2018 se publica en el MAB el DAR de la ampliación de capital. Posteriormente, se publica una adenda al DAR con una modificación de fechas.

Con fecha 23 de julio de 2018 se publican en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) los términos y condiciones de la ampliación de capital de la sociedad.

El 5 de octubre de 2018 se publica el resultado de la ampliación de capital por un importe de 5.175.750 euros y se da por cerrada.

**18 OTRA INFORMACIÓN**

**18.1 AVALES**

Al cierre del periodo de seis meses de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2018 los avales pendientes de cancelación recibidos por la Sociedad de entidades financieras ascienden a 145.587 euros, como garantía para responder ante el Ayuntamiento de Madrid, de la correcta gestión de construcción y demolición (136.597 euros a 31 de diciembre de 2017).

**18.1 OTRA INFORMACIÓN**

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



## MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresada en euros)

**ANEXO**

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

<i>Descripción</i>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
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"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	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"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	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"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. No aplica. No aplica.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica.	No aplica.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	No aplica.	No aplica.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica.	No aplica.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Parcela situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. Ensanche de Vallecas.	Parcela situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. Ensanche de Vallecas.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica.	No aplica.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS E INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A., con fecha 25 de octubre 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 los estados financieros intermedios del periodo finalizado el 30 de junio de 2018, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 25 de octubre 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