

Madrid, 3 de Noviembre de 2020.

**DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.**, (la “**Sociedad**”), actualmente Domo Activos S.A., en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACION RELEVANTE**

En relación con la renuncia al régimen Socimi, la ampliación del objeto social acordadas por la junta de 19 de diciembre de 2019, comunicados mediante Hecho Relevante de fecha 24 de diciembre de 2019 cumplidos los hitos previstos en dichos acuerdos y en relación las comunicaciones de Otra Información Relevante publicados el 30 de octubre de 2020, la Sociedad ha redactado un documento en el que se recogen los principales cambios en la sociedad, en su modelo de negocio, en la situación financiera, gobierno corporativo y en factores de riesgo respecto de la información publicada en el Documento Informativo de incorporación al Mercado. Se informa también que la Sociedad está adaptando su Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno a los cambios corporativos acontecimientos y que se comunicarán al Mercado tan pronto como hayan sido aprobados.

Se adjunta dicho documento a la presente comunicación.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

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



## 1. RESUMEN

**Domo Activos, S.A.**, (en adelante, la “**Sociedad**”, “**Domo**” o el “**Emisor**”) es una entidad que tenía incorporadas sus acciones a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (hoy BME MTF Equity) en el segmento SOCIMI desde el 21 de septiembre de 2017. El día 19 de diciembre de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad decidió, a propuesta del Consejo de Administración, ampliar su objeto social, modificar sus estatutos, y renunciar al régimen fiscal especial para operar en el mercado como promotor, sin que haya solicitado la exclusión de negociación de sus acciones en dicho mercado, ahora denominado, BME Growth.

El presente documento se prepara y presenta con la finalidad de dar a conocer al mercado las nuevas características de la Sociedad, su estrategia, tendencias, y los factores de riesgo que afectaran a su negocio. El cambio de orientación de su estrategia supone un asumir un modelo de negocio con otro ciclo de maduración, una gestión enfocada a otros objetivos, un entorno fiscal distinto y, en definitiva, unas previsiones de retornos diferentes. Asimismo, se han producido modificaciones en los órganos de gobierno y sistema de control.

## 2. BREVE DESCRIPCION DE LA SOCIEDAD

### *Nombre legal y comercial*

La denominación social actual de la compañía es Domo Activos, S.A, no teniendo nombre comercial diferente. El CIF de la Sociedad es A-87310108.

### *Acontecimientos más importantes de la Sociedad*

**11 de junio de 2015:** Constitución de la Sociedad bajo la denominación de INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE, S.A. por tiempo indefinido y con un capital social de 60.000 euros. mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Miguel García Gil el día 11 de junio de 2015, con el número 800 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de junio de 2015, al tomo 33.500, folio 90, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 1.

**28 de septiembre de 2015:** La Junta General Extraordinaria de accionistas en la que se acuerda: La opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, la modificación de artículos de los estatutos sociales para adaptarlos al régimen de SOCIMI, la modificación de artículos de estatutos sociales para adaptarlos a los requerimientos del MAB y el cambio de denominación social a INVERSORES AGRUPADOS ZONA NORTE SOCIMI, S.A.

**26 de enero de 2016:** Cambio de denominación social a Domo Activos SOCIMI, S.A. mediante escritura otorgada en Madrid, ante el Notario D. Miguel García Gil, el día 26 de enero de 2016,



con el número 183 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de febrero de 2016, al tomo 33.536, folio 151, sección 8, hoja M-603.048, inscripción 3.

**7 de marzo de 2017.** La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acuerda modificar el valor nominal de las acciones de la Sociedad, por agrupación, en la proporción de una (1) acción nueva con un valor nominal de 2 € (DOS EUROS) por acción. Con ello el capital social pasa a estar representado por 30.000 (TREINTA MIL) acciones nominativas, numeradas correlativamente de la 1 a la 30.000, ambas inclusive y aprobar una ampliación de capital social, mediante la creación de 3.487.500 (TRES MILLONES CUATROCIENTAS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTAS) nuevas acciones nominativas, numerada correlativamente de la 30.001 a la 3.517.500, ambas inclusive, todas ellas de 2 € (DOS EUROS) de valor nominal, sin prima de suscripción. Se suscriben mediante aportación dineraria de 6.975.000 €, pasando a ser el capital social resultante de 7.035.000 € (SIETE MILLONES TREINTA Y CINCO MIL EUROS) totalmente suscrito y desembolsado.

**27 de marzo de 2018:** El Consejo de Administración de la Sociedad haciendo uso de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de diciembre de 2017, decidió ejecutar una ampliación de capital en la cuantía de 5.025.000 euros. El capital social resultante de esta ampliación de capital era de 12.060.000 euros, dividido en 6.030.000 acciones nominativas de dos euros (2,00 €) de valor nominal cada una de ellas.

**14 de mayo de 2019:** Ampliación de capital. El Consejo de Administración en su reunión de fecha 7 de mayo de 2019 ejecuta la ampliación de capital delegada por la Junta de Accionistas de fecha 27 de diciembre de 2018. La Sociedad amplía capital por un nominal de 15.673.142 euros mediante la emisión de 7.836.571 acciones. El capital social resultante de esta ampliación de capital era de 27.733.142 euros, dividido en 13.866.571 acciones nominativas de dos euros (2,00 €) de valor nominal cada una de ellas.

**19 de diciembre de 2019:** La Junta de Accionistas aprueba la renuncia al régimen Socimi, el cambio de modelo de negocio, la modificación de estatutos y autorizar al consejo para formular una oferta de compra de acciones propias para reducir capital con la finalidad de proporcionar liquidez a aquellos accionistas que desearan abandonar la compañía.

El **día 24 de febrero de 2020** se publica en el BORME las condiciones de la Oferta Pública de adquisición de acciones propias por un máximo de 2.773.314 acciones a un precio de 2.20 euros por acción. El día 27 de marzo se liquida la operación con un resultado de 2.411.557 acciones, sin que haya necesidad de prorrateo.

El **7 de abril de 2020** el Consejo de Administración, ejecuta la reducción de capital mediante la amortización de 2.411.557 acciones propias adquiridas en la Oferta.

El **día 23 de septiembre de 2020**, cumplidos los hitos previstos en el plan propuesto por el consejo de administración, se elevan a público los acuerdos adoptados por la Junta general de 19



de diciembre de 2019 para adaptar los estatutos al nuevo modelo de negocio en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Juan Barrios Álvarez con número 985 de su protocolo que causa la inscripción 22 en la Hoja registral de la Sociedad.

Los estatutos consolidados de la Sociedad se pueden consultar en la siguiente dirección.

<https://domoactivos.com/wp-content/uploads/2020/10/DOMO-ACTIVOS-Estatutos-Sociales-Consolidados.pdf>

A fecha del presente documento el capital social de Domo Activos, S.A. es de 22.910.028 euros compuesto por 11.455.014 acciones de 2,00 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones relativas al capital social:

Fecha <sup>1</sup>	Concepto	N.º Acciones	Prima	Capital Acumulado	Inscripción
11.06.2015	Constitución	60	-	60.000 €	Inscripción. 1ª
26.06.2016	Reducción valor nominal	120.000		60.000 €	
08.03.2017	Aumento valor nominal	30.000	-	60.000 €	Inscripción. 6ª
08.03.2017	Aumento capital	3.487.500	-	7.035.000 €	Inscripción. 6ª
10.10.2018	Aumento capital	2.512.500	150.750 €	12.060.000 €	Inscripción. 13ª
14.05.2019	Aumento capital	7.836.571	783.657,10 €	27.733.142 €	Inscripción. 16ª
19.06.2020	Reducción capital	2.411.557	-	22.910.028 €	Inscripción 20ª

<sup>1</sup>. Fecha de elevación a público del acuerdo correspondiente.

### 3. ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS Y DIFUSION ACCIONARIAL

A fecha del presente documento, Domo Activos, S.A. cuenta con un total de 131 accionistas, representando aquellos que tienen una participación total (directa e indirecta) superior al 5% el 46,51% del capital. Los accionistas titulares de acciones representativas de más del 5% del capital social son:

NOMBRE	N.º ACCIONES	PARTICIPACIÓN DIRECTA (%)	PARTICIPACION INDIRECTA (%)
D. Juan Manuel Mata García	1.547.619	13,51%	2,31% <sup>1</sup>
D. Fernando Javier Llorente Torres	952.380	8,31%	1,86% <sup>2</sup>
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI SA	2.350.186	20,52%	-

<sup>1</sup>. A través de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A.

<sup>2</sup>. A través de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A.

#### **4. RAZONES CAMBIO DE MODELO DE NEGOCIO Y DE LA RENUNCIA AL REGIMEN SOCIMI.**

La Sociedad ha solicitado la renuncia al regmen fiscal especial de las SOCIMI por acuerdo de la Junta General de Accionistas celebrada el día 19 de diciembre de 2019. Las razones de dicha renuncia son las modificaciones legislativas que se producen en la normativa de arrendamientos urbanos y en especial de la extensión de la prórroga legal forzosa y que afectan sustancialmente al plan de negocio, a la capacidad y coste de financiación y a las expectativas de rentabilidad comunicadas a los accionistas.

La Sociedad basaba su plan de negocio en la adquisición de suelos finalistas para promover viviendas que eran destinadas al alquiler y posterior enajenación, rotando los activos e incorporando a su valor añadido el beneficio promotor en unos plazos de entre cuatro y seis años.

Sin embargo, las modificaciones legales habidas en el año 2019, en la Ley de Arrendamientos Urbanos, han supuesto un cambio en la regulación de los arrendamientos urbanos en varios aspectos, como la duración de los contratos, la limitación de las garantías y la posibilidad de intervenir de manera directa o indirecta los precios de los alquileres de viviendas.

Ello ha incidido en la ejecución del plan de negocio que afecta a la Sociedad y al resultado de sus operaciones de manera muy significativa, en varios aspectos como más adelante se detalla, pero esencialmente en dos:

- a) El cumplimiento de los compromisos asumidos con las entidades que han financiado la promoción de los activos de la Sociedad.
- b) El plazo de disponibilidad de los activos para la venta en las condiciones inicialmente previstas y su incidencia en el fondo de maniobra de la Sociedad.

Estas circunstancias que inciden negativamente en los resultados de la Sociedad se trasladan a los retornos esperados por los accionistas en base al plan de negocio inicial.

Por ello, el Consejo de Administración tras detectar y medir las consecuencias derivadas de los cambios normativos, identificar las posibles alternativas que minimizaran el impacto financiero resultante en sede del accionista de la entidad y analizar y sopesar las propuestas, ha decidido



trasladar su visión sobre estas circunstancias a los Accionistas y proponer un enfoque diferente del plan de negocio que implica el abandono del régimen SOCIMI.

El Consejo de Administración considera que el gravamen que supone la renuncia a los beneficios fiscales que tal decisión conlleva es compensada con los beneficios que proporciona la libertad de elección de la forma de diversificación de las inversiones y del momento de acometer la desinversión.

Sin embargo, la Sociedad valora muy positivamente el hecho de que sus acciones estén incorporadas a un Sistema de Negociación Multilateral como es el BME Growth. Ello le proporciona los siguientes beneficios:

- (i) Aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (ii) Facilitar liquidez a los accionistas minoritarios de la Sociedad, vía negociación en un sistema multilateral de negociación.
- (iii) Incrementar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (iv) Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

## 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO DEL EMISOR.

El modelo de negocio del Emisor es la adquisición y promoción de bienes inmuebles para su desarrollo, arrendamiento y venta, la adquisición de suelos finalistas para construcción de viviendas, hoteles, apartamentos turísticos, con o sin dotación de locales comerciales, oficinas, etc., para su arrendamiento y venta, principalmente en la Comunidad de Madrid, Cataluña, País Vasco, Málaga, Sevilla, Granada, Córdoba, Comunidad Valenciana, Baleares y Canarias; aunque sin descartar otras ubicaciones dependiendo de la rentabilidad esperada. En determinadas circunstancias los activos pueden ser objeto de transmisión, sin transformación alguna,

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

- Fase I: desde la búsqueda, localización y adquisición del Activo hasta la terminación de la Promoción con la obtención de la Licencia de Primera Ocupación; gestión urbanística y preparación para la venta/alquiler del Activo sin desarrollo de la Promoción, con inclusión de los servicios generales de asesoramiento a la Sociedad de carácter técnico, financiero, contable, comercial, fiscal y jurídico no contencioso.

- **Fase II:** las actuaciones de comercialización realizadas para la venta, alquiler y/o explotación de la Promoción una vez haya finalizado ésta.

El contenido de estas fases se detalla en el apartado 5.2.

## 5.1 Descripción de los activos y proyectos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

A continuación, se detallan las características principales de la cartera inmobiliaria a la fecha del presente Documento Informativo:

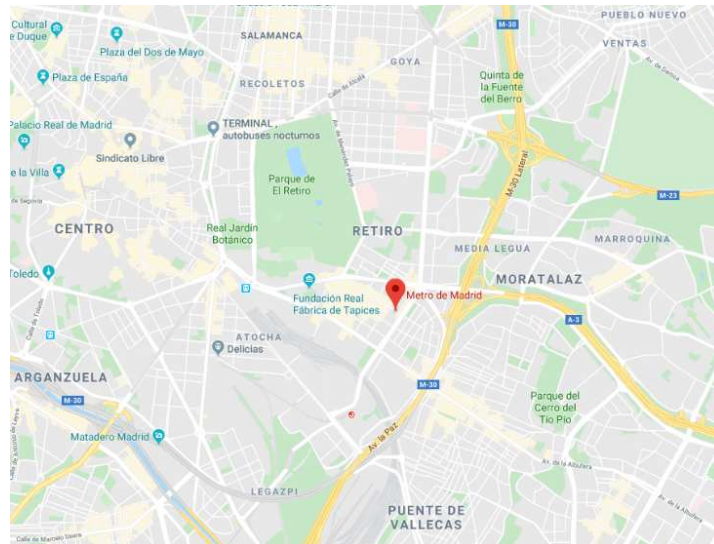
### A. MADRID

---

#### a-1. Retiro Madrid

---

*Ubicación:*



Parcela de Resultado DOS del Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Específico APE 03.10 Metro”. Tiene una superficie de 1.845,84 metros cuadrados, una edificabilidad de 13.036 metros, destinada al uso de servicios terciarios en clase de oficina, altura de edificación de VIII más ático.

Denominada T1, identificada como 2 en el plano de estado final, situada en el término y caso urbano de Madrid, incluida en el APE 03.10 METRO del PGOUM 97 de Madrid, localizada en la calle Cavanilles.

Esta finca cuenta con una edificación, que se mantiene, denominada “Sede Social” de Metro de Madrid, la cual sigue estando ocupada por Metro.



La Sociedad formalizó un contrato privado de compraventa del edificio de oficinas, actual sede del Metro de Madrid, así como los derechos sobre el proyecto de ampliación del edificio actual que incluye el espacio adicional de uso de oficina, comercial y parking.

El edificio administrativo y de oficinas existente se encuentra ocupado por los trabajadores de Metro, que lo abandonarán cuando se trasladen a la nueva sede de esta entidad. La transmisión de la propiedad se producirá una vez levantadas las cargas y desocupado el edificio por parte de Metro.

Sin haberse producido aun ese evento, la Sociedad, en fecha 7 de octubre de 2020, ha formalizado un contrato privado de venta de cosa futura, por el que, sometido a condición suspensiva, se venderá la propiedad una vez adquirida, tal y como se informó en la comunicación realizada al mercado como Otra Información Relevante en fecha 13 de octubre de 2020.

## **B. MÁLAGA**

---

### **B-1. Málaga**

#### **Ubicación:**



Domo adquirió en dos fases las cuotas indivisas de la parcela R.1.B.3. del PERI LO.3 Pacífico sita en la Cada del Tesoro nº8, en primer lugar, adquirió en mayo de 2019 el 44,82% de la cuota indivisa de la parcela descrita, y más adelante el 11 de febrero de 2020 adquirió el 55,18% de la



parcela, siendo titular desde ese momento del 100% del solar que ocupa una superficie total de 1.055 m<sup>2</sup>.

El solar se encuadra en el PERI LO.3 Pacífico, en Cañada del Tesoro, número 8 y el proyecto realizado por la Sociedad prevé la construcción sobre dicho solar de 37 viviendas, con 58 plazas de garaje y 37 trasteros.



El proyecto ya ha comenzado las obras y la comercialización habiéndose reservado a la fecha de este Documento un total de 14 viviendas de un total de 37.

## 5.2 Estrategia del Emisor

La Sociedad estructurará la estrategia y las inversiones a acometer dentro de su modelo global de negocio con el objetivo de maximizar el valor de los accionistas. Para el desarrollo del mismo, la Sociedad ha delegado en DOMO Gestora (i) la prospección y propuesta de inversiones, (ii) la presentación al Consejo de Administración de las propuestas de inversión con los estudios e informes necesarios para evaluar y desarrollar los proyectos de inversión, en especial los estudios económico financieros con proyección de salidas y entradas de fondos a lo largo de los mismos y análisis de la rentabilidad estimada en términos de TIR anual apalancada, (iii) la ejecución de los proyectos de inversión aprobados por el Consejo de Administración, (iv) la comercialización de los inmuebles resultantes de los proyectos de inversión mediante la enajenación o venta de los activos adquiridos en su mismo estado físico o jurídico o tras haber realizado sobre los mismos actuaciones de puesta en valor mediante transformaciones o adaptaciones urbanísticas, rehabilitaciones o promociones inmobiliarias de obra nueva y (v) las propuestas de venta, explotación mediante arrendamiento o puesta en rentabilidad mediante cualquier otra fórmula, de los activos inmobiliarios resultantes de los proyectos de inversión acometidos.

Los criterios a cumplir para cada inversión deberán estar incluidos en los proyectos de inversión propuestos a aprobación por el Consejo de Administración de la Sociedad, los cuales y de conformidad con lo anteriormente indicado, deben incorporar el análisis económico y financiero



y demás información relevante relativa a todas las fases de desarrollo contempladas en la propuesta de inversión, con el nivel de detalle necesario.

A continuación, se describen los puntos fundamentales de la estrategia a aplicar en cada fase de los proyectos de inversión que se desarrollen:

Estrategia de la Fase I: desde la búsqueda, localización y adquisición del Activo hasta la terminación de la promoción con la obtención de la Licencia de Primera Ocupación; gestión urbanística y venta/alquiler del Activo sin desarrollo de la promoción, con inclusión de los servicios generales de asesoramiento a la Sociedad de carácter técnico, financiero, contable, comercial, fiscal y jurídico no contencioso.

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

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

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

A tal efecto, selecciona:

- Equipo Técnico. La estrategia de DOMO Gestora es conseguir los mejores diseños con la utilidad y rentabilidad preestablecidas, contando para ello con un seleccionado grupo de despachos de arquitectura. Dichos profesionales serán contratados por Domo para diseñar el producto previamente confeccionado por DOMO Gestora, que se adecúe a las necesidades de la demanda. Una de las exigencias de DOMO Gestora es que los proyectos contengan alta definición de mediciones y detalles constructivos, que permitan al resto de agentes que intervienen en la construcción ofrecer presupuestos con plazos y precios cerrados.
- Constructora. Es uno de los agentes más importantes para conseguir el objetivo. Para ello, se solicitan presupuestos a las constructoras, a tal efecto seleccionadas por el Gestor donde, entre otros, se establecen como requisitos básicos el cumplimiento de los siguientes aspectos:
  - Precios fijos e invariables (precio cerrado) desde la suscripción del contrato de ejecución de obra.
  - Mediciones cerradas y acotadas, que sean consideradas correctas por la propia constructora.



- Plazos de ejecución cerrados, con penalizaciones en caso de incumplimiento.
- Ejecución con materiales que garantice un mejor y más barato mantenimiento de los edificios.
- La constructora adjudicataria es la que, cumpliendo una memoria de características y calidades mínimas, presente las mejores garantías a criterio de DOMO Gestora (solventía, forma de pago, nivel de acabado...etc.), para conseguir que la construcción finalice en el menor plazo posible y con el mejor nivel de acabados, de forma que permita mejorar las previsiones de rentabilidad. Se evitarán las bajas que a criterio de DOMO Gestora puedan resultar de dudosa solventía económica a criterio de la Sociedad o de la entidad financiera.
- La constructora es responsable de:

Realizar la ejecución y terminación de las obras de edificación de viviendas, oficinas, hoteles o del tipo de que se trate según cada caso, así como los anejos contemplados en los proyectos y la urbanización interior y exterior que en su caso establezcan los proyectos de ejecución, de urbanización o de desarrollo de los instrumentos urbanísticos y demás documentos redactados al objeto de llevar a buen fin las obras edificatorias, de rehabilitación o de mero desarrollo urbanístico. Todo ello según se prevea en cada proyecto de inversión con el que se relacionen.

Estrategia de la Fase II: puesta en funcionamiento y mantenimiento de los edificios para su comercialización y posterior venta o explotarlos en régimen de arrendamiento/y/o cualquier otro tipo de explotación del mismo, realizando en nombre de Domo todas aquellas contrataciones que sean precisas para tal fin.

### 5.3 Ventajas competitivas del Emisor

a. Entorno económico propicio:

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

- La crisis inmobiliaria que se prevé derivada de la crisis sanitaria originada por el COVID-19, tendrá un efecto negativo en el sector a corto y medio plazo. Sin embargo, las previsiones apuntan a una recuperación sostenida a partir del 2021. Mientras tanto se presentarán oportunidades de adquisición de activos con importantes descuentos de precios con alta rentabilidad esperada, especialmente si necesitan desarrollo o Capex y su venta se produce a partir de un año desde su adquisición. El Build to rent saldrá reforzado, área donde Domo puede centrar parte de sus inversiones siguiendo el caso de éxito de la promoción de Vallecas. La tendencia al alquiler predominará sobre la de



compra a corto y medio plazo. También habrá oportunidades en el sector logístico debido al auge del e-commerce derivado del Covid-19.

- Bajos tipos de interés.
- Recuperación del número de viviendas visadas o incremento de la demanda de vivienda.
- Fomento de la vivienda en alquiler.

§ Política de incentivos.

§ Razones socio-laborales:

- Aparición de un segmento de población activa más enfocada al alquiler de vivienda que a la compra.
- Incremento de la movilidad laboral.
- Precariedad laboral.

§ Modificación de las estructuras familiares hacia modelos monoparentales y de personas solas, más inclinadas a la vivienda en alquiler que a la adquisición de vivienda.

#### b. Creación de valor

La Sociedad pretende crear valor ofreciendo a los inversores la posibilidad de participar y capturar la rentabilidad de todo el ciclo inmobiliario: desde la compra del suelo, pasando por la construcción, el alquiler o la venta.

El modelo de negocio de la Sociedad, está basado en la adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios para, bien directamente en su mismo estado, bien tras realizar una modificación, adaptación o desarrollo urbanístico o promover sobre los mismos la construcción de edificios de viviendas, hoteles, residencias de estudiantes, apartamentos turísticos, con o sin dotación de locales comerciales, oficinas, etc., destinarlos posteriormente a la venta, alquiler y/o a la explotación de los mismos con la finalidad de obtener la máxima rentabilidad de la inversión para sus accionistas.

Todo ello, permite a los inversores estar presentes en todas las fases de creación de valor, participando en el proyecto desde la adquisición del activo inmobiliario hasta la venta y/o alquiler de los inmuebles resultantes, pasando por el seguimiento y control de la promoción. La participación directa en todas estas fases puede suponer unas expectativas de rentabilidad añadida.

Domo mantiene un compromiso con la sostenibilidad y el medio ambiente, pretendiendo generar edificios modernos, ecoeficientes e inteligentes que minoren los gastos de mantenimiento y explotación y fidelicen a los inquilinos, prestándoles servicios globales que mejorarán su calidad de vida y la del entorno.

Aunque los activos preferentes y prioritarios de Domo son edificios de vivienda colectiva, pueden ser objeto de inversión otros edificios destinados a locales comerciales, oficinas, hoteles, residencias de diverso tipo u otros usos.

c. Gestión profesional

Como ya se ha referido, la gestión de las inversiones en todo su ciclo de desarrollo descansa en DOMO Gestora de Vivienda S.L., Sociedad con una acreditada experiencia en procesos de desarrollo inmobiliario desde el momento de la selección de activos con potencial recorrido de obtención de rentabilidad, para la promoción y construcción inmuebles de nueva planta, o edificios a rehabilitar/demoler, comprendiendo la gestión integral del proyecto, a saber:

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

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

d. Estrategia de comercialización y explotación activa de los inmuebles basada en:

o La pre-comercialización de los activos antes de su entrega, para minimizar los tiempos de desocupación entre la finalización de la obra y la obtención de la Licencia de Primera Ocupación.

o La selección rigurosa de los potenciales inquilinos o compradores.

e. La construcción de edificios ecoeficientes conlleva una reducción significativa del coste de mantenimiento de los activos.

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



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

f. Nivel de endeudamiento eficiente y adecuado, no superior al 70% del valor de la Sociedad.

La Sociedad se ha planteado un objetivo de nivel máximo de endeudamiento del 70% del valor de mercado de su cartera inmobiliaria.

#### **5.4 Contratos relevantes con proveedores o clientes.**

A fecha de presentación de este Documento, la Sociedad tiene suscritos los siguientes contratos:

- ❖ Contrato de Gestión que se menciona más adelante.
- ❖ Contrato construcción ejecutada (inmueble de Vallecas) en fase de garantía con la empresa constructora Ferrovial.
- ❖ El suscrito para la adquisición del edificio de oficinas de Metro de Madrid (Calle Cavanilles).
- ❖ Contrato de venta de cosa futura suscrito con el grupo GRC para la venta del edificio de Cavanilles.
- ❖ Contrato de construcción en ejecución con Ferrovial del edificio de Málaga.
- ❖ Aval de Ferrovial a favor de Domo [comprador Vallecas] y garantía de reparaciones y por las garantías del seguro trienal no contratado.
- ❖ Diversos contratos de reserva con clientes para la venta de unidades del edificio de Málaga.

Fuera de los contratos mencionados anteriormente, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato relevante.

## **6. FACTORES DE RIESGO**

Además de la información expuesta en otros apartados de este Documento, antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.



Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

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

El negocio y las actividades de Domo Activos, S.A., están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta en el presente Documento, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de la Sociedad podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Domo Activos, S.A., lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

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

### **Riesgos operativos.**

#### *Influencia actual de accionistas significativos*

Con anterioridad se han señalado aquellos accionistas que tiene un porcentaje de participación superior al 10%. Dichos accionistas tendrían una influencia significativa en decisiones que requieran el voto de la mayoría de los accionistas. Asimismo, estos accionistas podrían tener intereses particulares que difieran de los intereses del resto de los accionistas de la Sociedad y que, como consecuencia de su participación significativa de la Sociedad, podrían adoptarse acuerdos en sede de Junta General en línea con los citados intereses, aún con el voto en contra de otros accionistas.

#### *Riesgo derivado de la externalización de la gestión de la Sociedad*

Tal y como se indica más adelante, la Sociedad está gestionada por la empresa Domo Gestora de Viviendas SL, entidad que a su vez forma parte del Consejo de administración de la Sociedad. Una gestión incorrecta por parte de dicha gestora podría afectar a la situación financiera, proyecciones, resultados y valoración de la Sociedad.



#### Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

La Sociedad Domo Gestora de Viviendas SL es presidente consejera y accionista minoritaria de DOMO ACTIVOS S.A. Dicha entidad en su condición de accionista y gestora de los activos de la Sociedad podría intentar llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que puedan entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Domo Gestora de Viviendas SL coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad, si bien el contrato de gestión, se ha elaborado para alinear los intereses de la gestora con la Sociedad.

#### Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a mismas actividades por parte de consejeros de la Sociedad.

D. Juan José Álvarez García, representante persona física del Consejero de la Sociedad Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A, es también Consejero y Presidente de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI SA, de la cual tiene una participación de 1,32%.

Por ello, pueden existir circunstancias en las que el mencionado Consejero incurra en algún tipo de conflicto de interés en la toma de decisiones relativa 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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI SA, es accionista de la Sociedad, con una participación 20,52%, por lo que el riesgo de conflicto de interés estaría minimizado.

#### Riesgos de cambios normativos

Las actividades inmobiliarias de Domo están sometidas a numerosas disposiciones legales y reglamentarias, y a requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden urbanístico, técnico, medioambiental, fiscal o mercantil, o relativos a la ordenación de la vivienda, a la seguridad y de protección al consumidor, entre otros.

Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que Domo modificara sus planes de desarrollo o que incurriera en costes adicionales más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras de la Sociedad.

Por otra parte, y a pesar de la extensa experiencia de Domo en procedimientos administrativos para la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para sus proyectos, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones y, por tanto, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, no hay garantía de que se concedan a su debido tiempo. También puede darse el caso de que, una vez





aprobados los planes urbanísticos y los instrumentos de gestión y ejecución, y concedidas las licencias urbanísticas, éstos sean impugnados por terceros (incluidas otras Administraciones territoriales). Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Las autoridades competentes en el ámbito local, autonómico, nacional y comunitario pueden imponer sanciones por cualquier incumplimiento de estas normas. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que pueden limitar a Domo la realización de determinadas operaciones. Si el incumplimiento es significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

*Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros*

Domo Activos, S.A. está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los proyectos que ejecute la Sociedad y los activos inmobiliarios resultantes están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por accidentes, incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los proyectos o activos de los que Domo Activos, S.A. fuese promotor o propietario. Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio. Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por Domo Activos, S.A., que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

*Riesgos de la duración del periodo de maduración del proceso promotor.*

La Sociedad adquiere suelos o inmuebles donde desarrollar promociones o transformaciones y obtener unidades para su venta o eventual explotación. La actividad de promoción requiere inversiones significativas y normalmente sólo generan ingresos, en su caso, varios meses o



años después, lo que implica inmovilizar recursos por un periodo de dos, tres o incluso cuatro años.

Dado el periodo de maduración, los precios de los inmuebles o solares adquiridos pueden verse afectados por circunstancias que afecten negativamente a su valor o a la viabilidad física, jurídica o económica de los proyectos de desarrollo y edificación. Aunque Domo realiza con cierta frecuencia auditorías, valoraciones y estudios de mercado, así como verificaciones de los requerimientos legales y técnico, no puede asegurar que una vez adquiridos los activos no puedan aparecer circunstancias significativas desconocidas en el momento de la adquisición, tales como limitaciones que modifiquen las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración, o que se produzcan cambios en la legislación urbanística nacional, autonómica o local. Esto podría conllevar a una disminución de valor de los activos, con lo que la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera se podría ver afectados de manera negativa.

Esta actividad supone asumir el riesgo de que los costes finales para completar el proyecto sean superiores a los inicialmente previstos. Aunque los contratos de construcción se firman en una fase inicial y con constructoras de solvencia reconocida, puede que, en situaciones de volatilidad de precios, de materiales o de ejecución influyan en el coste del producto.

Tampoco se puede descartar que, como consecuencias de incidentes en la obtención de licencias, ejecución del proyecto u obtención de licencias de ocupación se produzcan retrasos en la finalización de los trabajos, lo que puede suponer pagar penalizaciones a clientes o dificultar el proceso de comercialización de los inmuebles, lo que podría afectar negativamente al plan de negocio.

#### Posible responsabilidad de la Sociedad por las actuaciones de contratistas y subcontratistas

La Sociedad suscribe con contratistas independientes contratos de arrendamiento de obra o de construcción.

Para ello, selecciona a contratistas y subcontratistas que entienda reputados y fiables y con experiencia, supervisando muy de cerca su trabajo. Estos terceros podrían atravesar por dificultades que obligarían a la Sociedad a aportar recursos adicionales para finalizar sus trabajos. Asimismo, con arreglo a la legislación laboral española, la Sociedad responderá solidariamente de todo incumplimiento por dichos terceros de la legislación en materia de seguridad e higiene en el trabajo en relación con sus empleados, del impago del salario a sus empleados o del impago de las correspondientes cuotas a la Seguridad Social.

En caso de que se materializase alguno de los riesgos descritos anteriormente, Domo podría verse obligada a incurrir en costes adicionales para cumplir con sus compromisos y la legislación vigente.



## **Riesgos financieros.**

### Nivel de endeudamiento

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de las deudas con entidades de crédito. Actualmente la Sociedad no tiene deuda bancaria pero cuando recurre al endeudamiento externo con entidades de crédito, suscribe normalmente contratos de financiación con tipo de interés variable, siendo su índice de 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.

### Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento

Domo Activos, S.A. lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, Domo Activos, S.A. está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A fecha del presente documento, los recursos propios representaban el 86,74% del total del pasivo. 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 futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

En el supuesto de que Domo Activos, S.A. no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro.

### Riesgo de insuficiencia de las garantías activos inmobiliarios de la Sociedad

La actividad de promoción recurre al endeudamiento para financiar normalmente la obra o transformación, garantizando el repago mediante una hipoteca sobre el activo. En circunstancias adversas, la financiación del proyecto puede estar comprometida, implicar la necesidad de aportar mayores garantías o tener que utilizar parte de los recursos propios para la ejecución. Ello podría influir en el fondo de maniobra de la Sociedad y en la liquidez.

Por otra parte, circunstancias sobrevenidas relativas a las valoraciones de mercado de los activos podrían implicar el incumplimiento de covenants de los contratos de financiación y limitar las facilidades crediticias o la obligación de realizar cancelaciones anticipadas de deuda.

### 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 o la construcción de activos inmobiliarios, la Sociedad recurrirá a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias, así como a posibles



ampliaciones de capital. En caso de no tener acceso a financiación, o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Así mismo, un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer 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.

### ***Riesgos asociados al sector inmobiliario***

#### *Ciclicidad del sector*

La actividad de Domo está condicionada por la evolución del sector inmobiliario con lo que puede verse significadamente afectada por cambios en la situación económica general y local, los niveles de ocupación y empleo, los tipos de interés, la inflación, la legislación tributaria, el acceso a crédito de los compradores y la confianza de los consumidores, variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios.

Durante los años 2016, 2017, 2018 y 2019 las circunstancias en las que se desenvolvía el mercado inmobiliario evolucionaron favorablemente. En particular, esas circunstancias favorables consistieron fundamentalmente en un crecimiento de la economía española, mejora en el índice de desempleo, menor prima de riesgo y menor coste de financiación.

No obstante, las medidas sanitarias adoptadas en España para hacer frente a la pandemia COVID-19 han producido perturbaciones en la situación económica, que han conducido a una crisis económica con aumento del desempleo que incide en la demanda de vivienda, tanto cuantitativamente como cualitativamente.

Domo no puede predecir cual será la tendencia del ciclo económico en los próximos años ni si se consolidarán las actuales perspectivas de mejora. En el supuesto de que la actividad económica no consolidara una reactivación en los próximos meses, la actividad desarrollada por la Sociedad, sus resultados y la situación financiera de Domo se podría ver afectada de manera negativa.

#### *Riesgo de mercado*

El sector inmobiliario es muy competitivo. Los competidores de Domo son normalmente empresas de ámbito local y sobre todo nacional e internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. El sector inmobiliario lleva varios años de crecimiento



con incrementos tanto en los precios de vivienda como en el volumen de transacciones, lo que puede significar un acercamiento a periodos de madurez del ciclo que causen la estabilización o incluso el descenso de los parámetros mencionados.

Una disminución de la demanda o de los precios inmobiliarios, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

#### Riesgo regulatorio

Para la ejecución de su negocio, Domo Activos, S.A. necesita obtener las pertinentes licencias de construcción, ejecución y ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, Domo Activos, S.A. podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Igualmente, la falta o retraso por parte de la Sociedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

#### Ilíquidez de las inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, especialmente en el escenario de crisis que se vivió en la década 2007-2016, con restricción de liquidez y exceso de oferta de activos. El endurecimiento de las condiciones para acceder al mercado financiero, fundamental para la adquisición de inmuebles, generó una crisis de liquidez que, unida a la recesión económica experimentada por nuestro país, provocó una ralentización muy relevante en las ventas de inmuebles.

Si bien parece que estamos asistiendo a una fase de mayor liquidez de activos inmobiliarios, la ilíquidez que pueda producirse en este tipo de situaciones podría limitar la capacidad de la Sociedad para convertir en efectivo algunos de sus activos inmobiliarios en un corto periodo de tiempo o podría requerir una reducción importante del precio. Tal ilíquidez podría asimismo limitar la capacidad de la Sociedad para modificar la composición de su cartera de inmuebles en respuesta a cambios económicos o a otros factores.



*Riesgo relativo a retrasos en el desarrollo de los proyectos de construcción de los inmuebles, 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 profesiones y empresas terceras.

Bajo determinadas circunstancias, las profesiones y/o empresas subcontratadas 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.

### ***Riesgos ligados a las acciones***

*Riesgo de falta de liquidez*

La Sociedad tiene sus acciones incorporadas a negociación en el Sistema Multilateral de Negociación BME MTF Equity en el segmento BME Growth. En dicho sistema de negociación, la liquidez de las acciones no está garantizada más que en una cantidad mínima que se corresponde con las acciones y efectivo que se ponen a disposición del proveedor de liquidez. Un inversor que quiera enajenar sus acciones puede poner una orden de venta en el mercado, pero la realización de la operación puede no realizarse o realizarse en una cuantía muy inferior a la pretendida. Además, por las normas reguladoras del funcionamiento del proveedor de liquidez, la orden puede provocar que el valor de cotización de la acción se vea depreciado sustancialmente. Ello puede provocar, nuevas órdenes de venta, que provocarían nuevas reducciones en el precio y obligar a la suspensión de la negociación del valor.

*Evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan a la fecha del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto



negativo en el precio de las acciones de la Sociedad. Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la ésta.

### **Riesgo derivado de la Crisis sanitaria COVID-19**

La aparición y propagación del Virus SARS CoV2 conocido como COVID-19, ha supuesto una situación de emergencia mundial cuyo alcance aún no se puede precisar. La velocidad de propagación, y la inexistencia de vacunas ha supuesto el colapso del sistema sanitario en muchos países del mundo, el fallecimiento de cientos de miles de afectados y la adopción de medidas extraordinarias de asilamiento que han supuesto la parálisis de la vida social, empresarial y económica. La comunidad científica no ha emitido una opinión unánime sobre la duración, profundidad y efectos de la pandemia y no se descarta que, tras la fase inicial, pueda haber rebrotes de la epidemia.

Es posible que esta situación provoque cambios en las costumbres sociales, pero es seguro que va a tener unas consecuencias económicas negativas que, si bien no se prevé que, a día de hoy, afecten a la liquidez, si perjudicarán el consumo y la inversión. Dependiendo de la duración de los efectos negativos sobre la económica, la evolución de los negocios de Domo podría verse afectados negativamente.

## **7. INFORMACIÓN FINANCIERA**

Toda la información financiera periódica está disponible en la página web de la Sociedad ([www.domoactivos.com](http://www.domoactivos.com)), así como en la página web BME MTF Equity en el segmento BME Growth

[https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/DOMO\\_ACTIVOS\\_SOCIMI\\_S\\_A\\_ES0105283008.aspx#ss\\_infoFinanciera](https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/DOMO_ACTIVOS_SOCIMI_S_A_ES0105283008.aspx#ss_infoFinanciera)

donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

No se han formulado reservas de opinión, limitaciones al alcance ni salvedades en ninguno de los informes de auditoría emitidos respecto de las cuentas anuales de la Sociedad.

Adicionalmente, los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses más reciente cerrado a 30 de junio de 2020 junto con el informe de revisión limitada, pueden consultarse en las pagina Web del MAB y en la Página Web corporativa de la Sociedad en los siguientes enlaces.

[https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2020/10/05283\\_OtraInfRelev\\_20201030.pdf?1dFDJw](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos/OtraInfRelevante/2020/10/05283_OtraInfRelev_20201030.pdf?1dFDJw)

## 7.1 Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera y del ejercicio en curso

### En el ejercicio 2018:

Las inversiones cerradas a 31 de diciembre de 2018 por importe total de 9.408.994 euros se corresponden a:

- o Los 5.420.446 euros para la adquisición al SAREB de una parcela situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas, con una superficie de 2.475 metros cuadrados cuyo régimen de protección es el de vivienda libre, siendo el inmueble susceptible de uso privado y edificación, el cual tiene la consideración urbanística de suelo urbano consolidado habiéndose finalizado e íntegramente ejecutadas las obras de urbanización del Sector, estando las obras de urbanización recepcionadas.

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

- o 3.988.548 euros en relación con las construcciones en curso, comprendiendo diversos servicios relacionados con el desarrollo de la obra del contrato formalizado con Ferrovial Agroman SA para la construcción de 80 viviendas, con zonas comunes y plazas de garaje, trasteros y locales comerciales, por un importe total de 7.985.006 euros.

### En el ejercicio 2019:

Las inversiones realizadas durante el 2019 se corresponden:

- I. 4.704.045 euros registrado altas de avances de la obra del contrato formalizado con Ferrovial Agroman SA para la construcción de 80 viviendas, con zonas comunes y plazas de garaje, trasteros y locales comerciales.
- II. En fecha 26 de julio de 2019 la Sociedad ha formalizado un contrato de compraventa, del edificio de oficinas, actual sede del Metro de Madrid, situado en la calle Cavanilles, nº 58 de Madrid, así como los derechos sobre el proyecto de Ampliación del Edificio actual que incluye el espacio adicional de uso de oficina, comercial y parking.

El precio total de la compraventa se ha fijado en 14,1 millones de euros. A la firma del contrato de compraventa, se ha efectuado un pago de un millón de euros con tesorería de la Sociedad y el resto de los pagos a realizar, según el calendario previsto, en los próximos 31 meses, se prevé afrontarlos, en principio, con recursos propios.





III. La Sociedad presentó, en el procedimiento abierto correspondiente, ante el Excmo. Ayuntamiento de Málaga una oferta por la cuota indivisa del 55,18% de la parcela R.1.b.3 en Málaga, de la que ya resultaba titular de la restante cuota del 44,82% adquirida por escritura otorgada en mayo 2019. Proindiviso Patrimonio. Escriturado 29 mayo 2019. Precio: 1.591.780 € + IVA.

Precio adquisición parcela completa: 3.636.307,27 € + IVA

## **7.2 Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.**

A fecha del presente Documento Informativo, Domo Activos, S.A. tiene comprometida la adquisición del activo de las oficinas de Metro en Madrid con un pago periódico de 250.000 euros mensuales hasta completar la cifra de 6.000.000 euros y el resto en el momento de escriturar la compraventa. No obstante, sobre dicho, dicho activo se ha formalizado un contrato de venta de cosa futura, sometido a condición suspensiva.

## **7.3 Deuda**

La Sociedad no tiene deuda bancaria a la fecha de este documento.

## **7.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

La Sociedad no se encuentra incurso en ningún procedimiento judicial o extrajudicial de cuyo resultado pudiera derivarse un resultado material adverso. La Sociedad no tiene constancia de reclamaciones o denuncias por incumplimiento de obligaciones de naturaleza legal o convencional

## **8. REGIMEN FISCAL**

La renuncia al régimen fiscal especial de SOCIMI implica una modificación importante en la tributación de las rentas de la Sociedad y en algunos casos en la de los socios.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal general que es el aplicable a la entidad tras su renuncia al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.



## 8.1 Requisitos cuyo cumplimiento no es necesario al renunciar al régimen especial.

La renuncia al régimen fiscal especial elimina la necesidad de cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI, entre los que destacamos los siguientes:

- Tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición o en Participaciones en el capital de otras SOCIMI's.
- Que, al menos, el 80% de las rentas del período impositivo deben proceder del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos distribuidos por otras SOCIMI's.
- Que los bienes inmuebles que integren el activo afecto de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años.
- Que se detalle una información exhaustiva en la memoria o que se lleve una contabilidad detallada para cada bien inmueble.

## 8.2 Tratamiento fiscal de las rentas obtenidas por la Sociedad.

Tras la renuncia al régimen especial, las rentas de la Sociedad, con independencia de que deriven de la venta o alquiler tributarán en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades regulados en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS") su tipo de gravamen será del 25 por ciento y, en caso de cumplirse los condicionantes del artículo 29 de la LIS, y durante los dos primeros ejercicios en que se obtenga una base imponible positiva, del 15 por ciento.

Por otro lado, las Sociedades sometidas al régimen general podrán compensar bases imponibles negativas generadas bajo dicho régimen de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de la LIS.

Asimismo, tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

En segundo lugar, respecto a las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles adquiridos, explotados o construidos durante el periodo en el que la Sociedad se acogió al régimen especial, no le son de aplicación las reglas previstas la Ley de SOCIMI para la salida del régimen especial puesto que no se cumplió el período de mantenimiento de tres años.

### **8.3 Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia o transmisión de las acciones de la Sociedad.**

Para el inversor sujeto a la Ley del IRPF, los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario. Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible. Los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2019), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de las acciones en el capital de la Sociedad, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición (más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión) determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.b) de la LIRPF). Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro independientemente de su periodo de generación.

Para el Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, éstos integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la empresa en expansión, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general. No obstante, cumpliendo una serie de requisitos regulados en el artículo 21.1 de la LIS los dividendos y participaciones en beneficios pueden resultar exentos. Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% durante el ejercicio 2019). Esta retención es deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

En relación con las rentas derivadas de la transmisión de las acciones en el capital de la Sociedad por un socio sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades se integrarán en la Base Imponible de acuerdo con las reglas generales de la LIS pudiendo resultar exentas si se cumplen los requisitos del artículo 21.3 de la LIS.

Esta breve descripción del régimen fiscal no recoge todos los supuestos de imposición, ni todas las figuras impositivas de aplicación ni contempla casos concretos o particulares. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el régimen tributario aplicable en cada caso.



## 9. ORGANO DE ADMINISTRACION Y ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

### 9.1 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

Los artículos 32 a 41 de los Estatutos Sociales regulan el Órgano de Administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del Órgano de Administración

La administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado por cinco miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 35 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración de los cargos de los consejeros será de tres (3) años, al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El nombramiento de los Administradores caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la siguiente Junta General de Accionistas o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de quince (15) miembros.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes miembros:

NOMBRE	CARGO	NOMBRAMIENTO	CARACTER
Domo Gestora de Viviendas SL, representada por D. Alejandro Maristany Beamonte	Presidente	29.06.2018	Ejecutivo
D. Juan José Pepa	Consejero delegado	07.07.2020	Ejecutivo
MV NURIA SLU, representada por D. Víctor de Miguel Bueno	Consejero	29.07.2020	Independiente
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI S.A, representada por D. Juan José Álvarez García	Consejero	26.06.2019	Dominical
D <sup>a</sup> Paz González García	Consejero	26.09.2019	Independiente
D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario	25.10.2018	No consejero

d) Adopción de acuerdos

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, presentes o representados, a la reunión, excepto cuando la Ley o estos Estatutos Sociales prevean otras mayorías. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

**Trayectoria y perfil profesional de los administradores.**

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

*Don Alejandro Maristany Beamonte*

Alejandro es el Director de Operaciones y Head of Legal de Stoneshield Capital desde marzo de 2018. Antes de eso, trabajó en Neinor Homes como subdirector de la asesoría jurídica y responsable de transacciones; donde, entre otras cosas, coordinaba las operaciones de compra, de venta y las financiaciones corporativas y de CAPEX del Grupo Neinor Homes. Alejandro comenzó su carrera en el departamento de M&A y Private Equity de Uría Menéndez, asesorando a los clientes del despacho en múltiples transacciones y asuntos legales y, posteriormente, se unió al departamento inmobiliario de King and Wood Mallesons, donde asesoró a Sociedades y fondos de inversión en distintas operaciones (e.g. compraventas, arrendamientos y constitución de empresas inmobiliarias y SOCIMIs). Alejandro tiene una Licenciatura en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y



una Licenciatura en Administración Internacional de Empresas - EBS (European Business School).

*Don Juan José Pepa*

Juan es socio co-fundador de Stoneshield Capital, enfocado en inversiones inmobiliarias en España y Portugal. Previamente trabajó en Lone Star Funds desde 2008 a 2017, donde fue responsable del análisis, estructuración, supervisión y desinversión de más de 10.000 millones de euros de activos inmobiliarios y compañías operativas a lo largo de todo Europa. Desde 2008 hasta su salida participó en inversiones de todo tipo de activos (oficinas, hoteles, locales comerciales, hospitales y activos de naturaleza industrial y residencial) y en diversos países (España, Alemania, Reino Unido, Holanda, Francia, Bélgica y Suiza). Antes de Lone Star, Juan trabajó con base en Londres en el equipo de Special Situations de Citigroup. Juan estudió en la Universidad de San Andrés de Buenos Aires y asimismo tiene un M.B.A. de Babson College (Boston - USA)

*Don Víctor de Miquel Bueno*

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Dirección de Comercio Exterior por el Instituto de Empresa y Programa de Alta Dirección de Empresas en IESE. Amplia experiencia profesional, con diversos puestos directivos en Caja Madrid, Telefónica, Banco Urquijo, Indra y Sykes. Actualmente, empresario en actividades de servicios a empresas. Áreas de especialización: finanzas corporativas, fusiones y adquisiciones, desarrollo corporativo y desarrollo de negocio. Es nombrado miembro del Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS S.A., en representación de MV NURIA, S.L., accionista de la Sociedad, con fecha 29 de junio 2020.

*Don Juan José Álvarez García*

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid. Inició su carrera profesional en Citigroup como Private Banker y posteriormente trabajó en Credit Suisse, Goldman Sachs y Barclays Bank como director de Key Clients y Family Offices. En la actualidad, es Consejero Delegado de la Sociedad Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI S.A., y Administrador Único de Mistral Investment Management S.L. Sociedad gestora, tanto de la anterior, como de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. Es nombrado miembro del Consejo de Administración de DOMO ACTIVOS S.A., en representación de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI S.A, accionista de la Sociedad, con fecha 26 de junio de 2019.

*Doña Paz García González*

Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Máster en Tributación por el Centro de Estudios Financieros. En la actualidad realiza labores de consultoría



urbanística y colabora con varios despachos de abogados. Ha ocupado diversos puestos de alta responsabilidad en la administración pública y desempeñados cargos de consejera en varias Sociedades. Es nombrada miembro del Consejo de Administración por cooptación el 26 de septiembre de 2019 y su nombramiento fue ratificado por la Junta de Accionistas de 19 de diciembre de 2019.

*Don Octavio Fernández de la Reguera Méndez (Secretario no consejero)*

Licenciado en Derecho y Dirección y Administración de Empresas. Máster en Derecho Financiero y Tributario (1995- 1996) y Máster en Contabilidad de Sociedades y Consolidación (1997). Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid y de la Asociación Española de Asesores Fiscales. Posee más de quince años de experiencia como asesor fiscal y ha sido miembro de la Comisión de Auditoría e Impuestos en diversos consejos de administración. Ha sido socio constituyente del despacho de abogados Arcania Legal Tax & Corporate, del que continúa siendo socio director. Adicionalmente, ha desarrollado labores docentes en el Instituto de Empresa. Adicionalmente Octavio es Secretario del Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. y lo ha sido de Vitruvio Real Estate SOCIMI, S.A.

### **Régimen de retribución de los administradores.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de los Estatutos Sociales, el ejercicio del cargo de administrador de la Sociedad será remunerado según el sistema previsto y en la cuantía que determine la Junta General de Accionistas.

### **Participación de los administradores en el capital social de la Sociedad**

A continuación, detallamos las participaciones de consejeros y directivos superiores al 1% del capital social de Domo Activos, S.A.:

<b>Accionista</b>	<b>Participación (%)</b>	<b>Cargo</b>
Mistral Iberia Real Estate Socimi SA	20,52%	Dominical
Domo Gestora de Viviendas SLU	2,44%	Presidente

### **Comisión de auditoría**

El Consejo de Administración en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41 de los Estatutos ha nombrado en su seno a una comisión de auditoría cuyas funciones se detallan en dicho artículo. La citada comisión está compuesta por los consejeros Paz García, Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. y MV Nuria, S.L.



## **Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.**

La Sociedad no tiene empleados.

### **9.2 Gestión de la Sociedad**

Para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad tiene encomendada la gestión a la entidad DOMO Gestora de Viviendas, S.L. (en adelante “DOMO Gestora” o “el Gestor”), por el cual la Sociedad delega las tareas de la elección de la/s inversión/es adecuada/s, promoción, la explotación, comercialización y gestión patrimonial de las distintas promociones y proyectos de inversión en general en los que participe (los “**Proyectos**”/”**Promociones**” e, individualmente, cada “**Proyecto**” y/o “**Promoción**”) además de las labores administrativas, contables, fiscales, y legales de la misma

El día 27 de agosto de 2020 la Junta general de Accionistas aprobó la suscripción del nuevo contrato de gestión para adaptarlo a los cambios en el modelo de negocio de la Sociedad.

Dicho contrato contempla los servicios a prestar tanto de carácter general, como para cada una de las fases de creación de valor. Según dicho contrato Domo Gestora será la única entidad facultada para llevar a cabo las gestiones y negociaciones relativas a la adquisición y enajenación de activos de Domo que se ajusten a las siguientes reglas:

El contrato de gestión y sus anexos se encuentran disponibles en las siguientes direcciones.

<https://domoactivos.com/wp-content/uploads/2020/07/Propuesta-CPS-DOMOACTIVOS-Domo-Gestora.pdf>

<https://domoactivos.com/wp-content/uploads/2020/07/Anexo1-CPS-Domoactivos-Domo-Gestora.pdf>

<https://domoactivos.com/wp-content/uploads/2020/07/Anexo2-CPS-Domoactivos-Domo-Gestora.pdf>

### **9.3 Reglamento interno de conducta en materias relativas a abuso de mercado**

El Consejo de Administración de Domo Activos, S.A. en acuerdo adoptado el 20 de abril de 2017, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de Mercados de Valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”) Dicho reglamento se encuentra disponible en la siguiente dirección:

<https://domoactivos.com/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/>





#### **9.4 Auditor de cuentas de la Sociedad**

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, "**PwC**") fue nombrado auditor de la Sociedad en la Junta General de Accionistas celebrada en fecha 30 de junio de 2016, para la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa por el plazo de 4 años, y, por tanto, para los ejercicios sociales que finalizan el 31 de diciembre de 2016, el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2018, y el 31 de diciembre de 2019. La firma ha sido designada de nuevo para los próximos tres años en acuerdo de la Junta celebrada el día 29 de junio de 2020.

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

PwC auditó las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2016, 2017, 2018 y 2019 preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010.

Igualmente, PwC ha realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de la Sociedad a de los periodos intermedios cerrados el 30 de junio de 2017, 2018, 2019 y 2020.

Todos los informes de auditoría y de revisión limitada, están disponibles en la página web de la Sociedad ([www.domoactivos.com](http://www.domoactivos.com)), así como en la página web BME MTF Equity ([https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/DOMO ACTIVOS SOCIMI S A ES0105283008.aspx#ss\\_infoFinanciera](https://www.bmegrowth.es/esp/Ficha/DOMO_ACTIVOS_SOCIMI_SA_ES0105283008.aspx#ss_infoFinanciera))

### **10. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

A la fecha de elaboración del presente Documento, el capital social de Domo Activos, S.A. está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 22.910.028 euros, representado por 11.455.014 acciones nominativas de 2,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El ISIN es ES0105283008

#### **10.1. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan.**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley del Mercado de Valores, en el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado) y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión, así como por cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las anteriores.



Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros. Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital). El Ticker de la Sociedad es **DOMO**.

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias Sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

b) Derecho de asistencia y voto:

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad. En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 26º establece que podrán asistir a la Junta General los accionistas que, a título individual, o en agrupación con otros accionistas, sean titulares de cómo mínimo 5 acciones. Los derechos de asistencia, de representación y de información de los accionistas en relación con la Junta General se registrarán por la normativa aplicable a la Sociedad en cada momento. No obstante, lo anterior, para el ejercicio del derecho de asistencia, los accionistas deberán tener las acciones inscritas a su nombre en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, delegación y voto a distancia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

El derecho de suscripción preferente queda recogido en el artículo 14º de los Estatutos Sociales.



e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

## 10.2 Transmisibilidad de las acciones

No hay más limitación a la transmisibilidad de las acciones que la recogida en el artículo 10 de los Estatutos Sociales para los casos allí definidos en que se debe rechazar una oferta salvo que se haga extensible a la totalidad del capital social.

## 10.3 Publicidad de los pactos parasociales que afecten a la transmisión de acciones o al derecho de voto.

Los Estatutos se encuentran adaptados a las exigencias de la normativa de BME Growth recogiendo en su artículo 52 la regulación relativa la obligación de comunicación de pactos parasociales.

## 10.4 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales en sus artículos 20 y siguientes.

# 11. ASESOR REGISTRADO Y OTROS PROVEEDORES

## 11.1. Asesor Registrado

La Sociedad designó el 9 de junio de 2016 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**"), cumpliendo así el requisito que se establece en la Circular BME Growth 1/2020. En dicha Circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación a negociación en el SMN.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 4.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB (ahora BME MTF Equity) como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establecía la Circular del MAB 6/2016, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

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, paseo de la Castellana 56, bajo derecha, y tiene



C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

### **11.2. Proveedor de Liquidez**

Con motivo de la finalización del contrato con BNP Paribas S.A., Sucursal en España, con fecha 21 de marzo de 2020 se firmó un nuevo contrato de proveedor de liquidez con **SOLVENTIS A.V., S.A**

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular BME Growth 5/2020, sobre normas de contratación de acciones del Segmento BME Growth y su normativa de desarrollo.