



DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada sobre estados financieros
intermedios a 30 de junio de 2017



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 2017, 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 2017, 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 Álvarez

30 de octubre de 2017

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046
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.

Año 2017 Nº 01/17/35165
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 2017.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		5.743.851	-
Inversiones inmobiliarias	6	5.743.851	-
Terrenos		5.420.446	-
Construcciones en curso		323.405	-
ACTIVO CORRIENTE		2.461.345	40.465
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	40.089	117
Otros créditos con las Administraciones Públicas		40.089	117
Periodificaciones a corto plazo		6.631	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.414.625	40.348
Tesorería		2.414.625	40.348
TOTAL ACTIVO		8.205.196	40.465
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO		6.506.232	24.907
Fondos propios		6.506.232	24.907
Capital	7	7.035.000	60.000
Reservas	7	(282.745)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(85.684)	(50.913)
Otras aportaciones de socios	14	50.591	50.591
Resultado del ejercicio	3	(210.930)	(34.771)
PASIVO CORRIENTE		1.698.964	15.558
Deudas a corto plazo	8	1.100.000	-
Deudas con entidades de crédito		1.100.000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	598.964	15.558
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9 y 14	257.162	3.249
Acreedores varios	9 y 14	325.115	12.309
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9 y 10	16.687	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.205.196	40.465

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y 2016

(Expresada en euros)

		2017	2016
	Nota	De 01/01/17 al 30/06/2017	De 01/01/16 al 30/06/2016 (*)
Importe neto de la cifra de negocios			
Otros gastos de explotación			
Servicios exteriores	12.3	(210.930)	(5.783)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(210.930)	(5.783)
Gastos financieros		-	(381)
RESULTADO FINANCIERO		-	(381)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(210.930)	(6.164)
Impuestos sobre beneficios	11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(210.930)	(6.164)

(*) No auditado

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 2017 Y 2016

(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2017	2016
	De 01/01/17 al 30/06/2017	De 01/01/16 al 30/06/2016 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 3)	(210.930)	(6.164)
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(210.930)	(6.164)

(*) No auditado

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 2017 Y 2016****(Expresado en euros)****B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital escriturado (Nota 7a)	Capital no exigido (Nota 7a)	Reservas (Nota 7c)	Resultados de ejercicios anteriores (Nota 3)	Otras aportaciones de socios (Nota 7d)	Resultado del ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	60.000	(45.000)	-	-	-	(50.913)	(35.913)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(6.164)	(6.164)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	45.000	-	-	-	-	45.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(50.913)	50.591	50.913	50.591
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2016 (*)	60.000	-	-	(50.913)	50.591	(6.164)	53.514
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	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)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2017	7.035.000	-	(282.745)	(85.684)	50.591	(210.930)	6.506.232

(*) No auditado

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 EJERCICIO INTERMEDIO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 Y
2016

(Expresado en euros)

	Nota	Periodo finalizado a 30 de junio	
		2017	2016 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(210.930)	(6.164)
Ajustes del resultado		(28.608)	(50.532)
Gastos financieros		-	381
Otros ingresos y gastos		(28.608)	(50.913)
Cambios en el capital corriente		537.273	14.680
Deudores y otras cuentas a cobrar		(44.452)	(1.209)
Acreedores y otras cuentas a pagar		581.725	15.818
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		297.735	(42.087)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		(5.743.851)	-
Inversiones inmobiliarias	6	(5.743.851)	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(5.743.851)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		6.692.255	45.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	7	6.975.000	45.000
Amortización de instrumentos de patrimonio	7	(282.745)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.100.000	50.591
Deudas con entidades de crédito	8	1.100.000	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	9 y 14	-	50.591
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		7.792.255	95.591
Aumento / Disminución neta del efectivo o equivalentes		2.346.139	53.504
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		68.486	14.982
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.414.625	68.486

(*) No auditado

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

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE 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. Miguel García Gil con la denominación social de Inversores Agrupados Zona Norte, S.A.

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

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

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Con fecha 25 de septiembre de 2015, la Junta de Accionistas cambió de denominación social por Inversores Agrupados Zona Norte SOCIMI, S.A., posteriormente con fecha 25 de enero de 2016 la Sociedad ha cambiado de denominación social por Domo Activos SOCIMI, S.A.

La Sociedad está controlada por Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., siendo la dominante última del grupo Valerum, S.L. Estas sociedades presentan sus cuentas anuales en el registro mercantil de Madrid. El grupo no presenta cuentas anuales consolidadas.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

Aunque Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. a 30 de junio de 2017 cuente con una participación de menos del 10% en el accionariado de la Sociedad, cuenta con la mayoría de votos en el Consejo de Administración.

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

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

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En opinión de los Administradores de la Sociedad, se dará cumplimiento pleno en tiempo y forma a los mencionados requisitos (Nota 17).

Las acciones de la Sociedad a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios no cotizan en ningún mercado regulado (Nota 17).

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.

Los presentes estados financieros intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad con el objetivo de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2017 en el Mercado Alternativo Bursátil.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

2.2 Empresa en funcionamiento

Según se desprende del balance a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad se encontraba en causa de disolución en base al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, al ser su patrimonio neto inferior a la mitad del capital social. No obstante con fecha 7 de marzo de 2017, se ha realizado una ampliación de capital por importe de 6.975.000 euros (Nota 7) que ha reestablecido la situación patrimonial y financiera de la Sociedad. Por ello los administradores han formulado los presentes estados financieros intermedios a 30 de junio de 2017, bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado 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 2017, las cifras del balance intermedio se presentan comparativas con las del balance a 31 de diciembre de 2016 y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias se comparan con las del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2016 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 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

Con fecha 30 de junio de 2017 la Junta de Accionistas aprobó la siguiente distribución de resultados correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016:

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

4. CRITERIOS CONTABLES

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

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

Los cambios afectan principalmente a las siguientes partidas:

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

La Sociedad no se ha visto afectada por dichos cambios.

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios, de acuerdo por las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones Inmobiliarias

Son inversiones inmobiliarias las definidas en el Plan General de Contabilidad como activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales. Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en curso cuyo destino van a ser viviendas libres, que se mantendrán para la obtención de rentas a largo plazo bajo el régimen de arrendamiento operativo.

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

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

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

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

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

4.2 Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros

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

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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

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

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

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

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

4.4 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.5 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

4.6 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

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

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

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

4.7 Impuesto sobre beneficios

I. Régimen general

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

efectivos.

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

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

II. Régimen SOCIMI

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2015 y 2016 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años (Nota 17).

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.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

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

4.10 Transacciones entre partes vinculadas

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

5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la 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

Dado que la principal deuda remunerada con tipo de interés variable a fecha de cierre, se ha contratado con fecha 1 de junio de 2017 y ha sido cancelada con fecha 12 de julio (Nota 8), la Sociedad no ha estado expuesto a un riesgo significativo de tipo de interés variable.

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 una política de liquidez consistente en aportaciones de socios, por importe suficiente para soportar las necesidades de financiación en base a las expectativas de evolución de los negocios. Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

	31/12/2016	Altas	Bajas	30/06/2017
Inversiones inmobiliarias				
Terrenos	-	5.420.446	-	5.420.446
Construcciones en curso	-	323.405	-	323.405
Valor Neto Contable	-	5.743.851	-	5.743.851

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

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

El importe correspondiente a construcciones en curso, comprende diversos servicios relacionados con el desarrollo de la obra, como honorarios devengados por la búsqueda y selección del terreno y servicios técnicos de arquitectura.

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

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

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

b) Reserva legal

A 30 de junio 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 2017, la reserva voluntaria es negativa, consecuencia de imputar directamente en el patrimonio 282.745 euros, correspondientes a gastos relacionados con la ampliación de capital realizada el 7 de marzo de 2017, los mismos corresponden principalmente a comisiones de colocación del capital, por los servicios prestados por el banco colocador, la entidad, Andbank España, S.A.U. y la sociedad del grupo Domo Gestora de Viviendas, S.L.U. (Nota 14).

d) Otras aportaciones de socios

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

8. DEUDAS A CORTO PLAZO

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Deudas a corto plazo:		
- Deudas con entidades de crédito	1.100.000	-
Total deudas a corto plazo	1.100.000	-

Deudas con entidades de crédito

La deuda con por este concepto a 30 de junio de 2017, corresponde con una póliza de crédito formalizada el 1 de junio de 2017 cuyo límite y saldo dispuesto asciende a 1.100.000 euros. Dicha deuda devenga un tipo de interés variable que será el Euribor a 12 meses incrementado por un diferencial a precios de mercado. Con fecha 12 de julio de 2017 se amortizó la disposición de 1.100.000 euros.

9. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
- Acreedores varios	325.115	12.309
- Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	257.162	3.249
- Deudas con administraciones públicas (Nota 10)	16.687	-
Total débitos y partidas a pagar	598.964	15.558

Acreedores varios

La deuda con por este concepto a 30 de junio de 2017, se corresponde principalmente, con provisiones por las comisiones derivadas de la ampliación de capital (Nota 7c) por importe de 209.250 euros, así como por otros servicios recibidos relacionados con el proceso de incorporación de la Sociedad al mercado alternativo bursátil y con el desarrollo de la promoción de viviendas que la Sociedad tiene previsto llevar a cabo en el terreno adquirido (Nota 6).

10. DEUDAS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Como consecuencia de diversas obligaciones legales, 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:

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Hacienda Pública Deudora por I.V.A.	40.089	117
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	(16.687)	-
Saldo neto con las administraciones públicas	23.402	117

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

11. 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	30/06/2017	30/06/2016
Resultado antes de impuestos	(210.930)	(6.164)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(210.930)	(6.164)
Impuestos sobre sociedades	-	-

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Real Decreto-ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

- El tipo de gravamen general es del 25% desde el ejercicio 2016 en adelante. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 30 de septiembre de 2015, al régimen de SOCIMI.
- No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.
- Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs, el impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. No ha habido deducciones aplicadas en los ejercicios finalizados a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

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

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo a los presentes estados financieros intermedios.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Ingresos

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

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

finalizado el 30 de junio de 2016.

12.2 Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el periodo finalizado el 30 de junio 2017, ni para el finalizado el 30 de junio de 2016, por lo que no ha incurrido en gastos de personal.

12.3 Otros gastos de explotación

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

	<u>30/062017</u>	<u>30/06/2016</u>
Servicios de profesionales independientes	166.223	4.135
Servicios bancarios	16.525	175
Seguros	23.622	-
Otros gastos	4.560	1.472
	<u>210.930</u>	<u>5.782</u>

13. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ALTA DIRECCIÓN

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

Los Administradores de la Sociedad en el periodo finalizado al 30 de junio de 2017 y 2016, no han percibido retribución alguna en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el 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 14).

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.

13.2 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 CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS:

Los saldos y transacciones con partes vinculadas son los siguientes:

Saldos	30/06/2017	31/12/2016
Saldos acreedores con empresas del grupo y partes vinculadas:		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U	257.162	3.249
Total saldos acreedores	257.162	3.249
Transacciones		
Intereses financieros		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.	-	381
Recepción de servicios		
DOMO GESTORA DE VIVIENDAS, S.L.U.		
- Comisión ampliación de capital (*)	69.750	-
- Búsqueda y selección de terrenos (**)	182.525	-
- Otros	1.439	900
Total	253.714	1.281

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

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

Deudas con empresas del grupo

Con fecha 29 de abril de 2016, el accionista mayoritario (Domo Gestora de Viviendas, S.L.U.) acordó que la deuda por la Línea de Crédito establecida entre ambas sociedades a dicha fecha y que ascendía a 50.591 euros, fuera destinada como aportación de fondos, aumentando con ello los fondos propios de la Sociedad (Nota 7.d).

Con fecha 26 de mayo de 2016 la sociedad acordó suscribir con su accionista mayoritario el contrato de gestión y administración de activos cuyas condiciones fundamentales se detallan a continuación:

La Sociedad ha formalizado un contrato de gestión y administración de activos inmobiliarios con su accionista mayoritario Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., en adelante Domo Gestora, por un duración inicial de 10 años, a través del cual la sociedad designa a Domo Gestora como gestor integral con carácter exclusivo para la prestación de los servicios de búsqueda de suelo, promoción, gestión, explotación y rotación de las promociones que se ajusten al plan de negocio previamente aprobado por los Administradores de la sociedad.

Las principales condiciones retributivas del citado contrato son:

- Servicios generales: comprenden entre otros los servicios administrativos y jurídicos, estudios económicos y financieros, contables y fiscales y de comercialización y marketing. La retribución de estos servicios se considera incluida en los honorarios que retribuyen los servicios que se enumeran a continuación. No obstante, los servicios generales que se devenguen antes de la incorporación de Domo SOCIMI en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) serán exigibles por Domo Gestora siempre y cuando tenga lugar la citada incorporación.
- Los servicios relacionados con búsqueda de suelo, promoción y búsqueda de financiación serán retribuidos a través de unos honorarios fijos equivalentes al 4% del coste total de la promoción. Dichos honorarios se liquidarán en un 25% en el momento de la suscripción de la escritura pública de adquisición del edificio/solar donde desarrollar la promoción, otro 25% se devengará a partir

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

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

- Los servicios relacionados con la gestión, explotación y rotación de las promociones serán retribuidos por un importe equivalente al 0,25% trimestral del valor neto de los activos de conformidad con la Asociación Pública Europea de Real Estate (EPRA NAV) de cada promoción y se liquidarán el quinto día hábil del mes siguiente a cada trimestre.
- Independientemente de los honorarios fijados en los apartados anteriores, se generarán honorarios a favor de Domo Gestora en los siguientes supuestos:
 - o En el caso en el que se obtenga una TIR superior en un 10% o más a la contemplada en el Plan de Negocio en: (A) la venta de una Promoción a un tercero; o (B) en la valoración de una Promoción, en el menor plazo entre estos dos: (a) plazo de 5 años desde que se adquirió el terreno donde se hubiese construido la Promoción; o (b) en el plazo de 3 años desde que finalizó la obra; Domo SOCIMI abonará a Domo Gestora, como honorarios variables en contraprestación a la generación de valor aportada a la SOCIMI, un 20% sobre la cantidad resultante de aplicar el exceso de TIR que se obtenga por encima del 10% a la contemplada en el Plan de Negocio.
 - o Si la sociedad procediera a realizar una ampliación de capital durante la vigencia del contrato, Domo Gestora percibirá unos honorarios equivalentes al 1% del importe efectivo de dicha ampliación.
- Domo Gestora tendrá derecho a proponer el nombramiento de dos personas como Consejeros de la sociedad y solicitarle que nombre a dichos candidatos pudiendo resolver el citado contrato de gestión en caso de no designación o cese de cualquier miembro del Consejo de Administración de la sociedad nombrado a instancias de Domo Gestora. Por tanto, el propio contrato contempla la participación de Domo Gestora en el Órgano de Administración de la Sociedad.

15. 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.

16. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el periodo de seis meses por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 16.000 euros para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 (para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016, no se devengó gasto alguno por este concepto).

A su vez se han prestado servicios por otras sociedades de la red PricewaterhouseCoopers por importe de 14.000 euros para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2017 (para el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2016, no se devengó gasto alguno).

17. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 3 de agosto de 2017, se formalizó un préstamo con garantía hipotecaria, con el Banco Sabadell por importe de 9.000.000 euros con vencimiento 29 de febrero de 2024.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

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

18. OTRA INFORMACIÓN

La Sociedad tiene el compromiso con sus accionistas de que sus acciones estarán admitidas a negociación en el mercado alternativo bursátil antes del 25 de septiembre de 2017. En el caso de que esta circunstancia no se produjera, la sociedad del grupo Domo Gestora de Viviendas, S.L.U., se ha comprometido a adquirir o encontrar inversores que adquieran las acciones de la Sociedad al valor nominal de las mismas, más una compensación equivalente al Euribor a un año más un diferencial del 1%.

Como se puede observar en la Nota 17, la Sociedad ha cumplido este compromiso con sus accionistas.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Expresada en euros)

ANEXO

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

<i>Descripción</i>	30/06/2017	31/12/2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	No aplica.	No aplica.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. No aplica. No aplica.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. No aplica. No aplica.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	No aplica. No aplica. No aplica.	No aplica. No aplica. No aplica.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	No aplica.	No aplica.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.	No aplica.	No aplica.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica.	No aplica.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Parcela situada en la Unidad de Ejecución 5 del Plan Parcial UZP 1.03. Ensanche de Vallecas.	No aplica.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica.	No aplica.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS E INFORME DE GESTIÓN INTERMEDIO CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 JUNIO 2017

(Expresado en euros)

El Consejo de Administración de la sociedad Domo Activos SOCIMI, S.A., con fecha 25 de octubre de 2017, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios del periodo finalizado el 30 de junio de 2017, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 25 de octubre de 2017

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: Enrique Guerra Pérez

Fdo: Juan José de Gracia Gonzalo

Fdo: Iván Azinovic Gamo
(Secretario del Consejo de Administración)