

INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA ENTIDAD DOMO ACTIVOS SOCIMI SA EN RELACION CON LA PROPUESTA DE AMPLIACION DE CAPITAL A QUE SE REFIERE EL PUNTO PRIMERO DEL ORDEN DEL DIA DE LA JUNTA GENERAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS A CELEBRAR EN FECHA 26 DE DICIEMBRE DE 2018 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 27 DE DICIEMBRE EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286 y 296.1 de la Ley de Sociedades de Capital para justificar la propuesta relativa a los aumentos de capital, cuya aprobación se propone a la expresada junta general extraordinaria de accionistas bajo el punto primero de su orden del día.

De conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores redactarán el texto íntegro de la propuesta formulada y en un informe justificando la misma.

2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La sociedad acaba de cerrar una ampliación de capital que ha quedado sobresuscrita y ello ha impedido dar entrada, en la medida deseada, a los inversores que así lo pretendían. Aquella ampliación tenía como destino, en parte, sufragar los costes de estructura y de finalización de la promoción del Ensanche de Vallecas y la conclusión de acuerdos de adquisición de nuevos solares para desarrollar otras promociones, dando así, continuidad al objeto social de la Socimi.

En las últimas semanas, la sociedad ha tenido la oportunidad de presentar ofertas muy ventajosas sobre oportunidades sobrevenidas. Ello, unido a la vocación de crecimiento de nuestra sociedad y a la oportunidad de dar entrada a inversores que no pudieron acceder en la ampliación recién concluida o no lo hicieron en la medida deseada, hace recomendable proponer la adopción de un

nuevo acuerdo de aumento de capital para ser ejecutado cuando las circunstancias lo aconsejen, pero que se pronostica casi inmediato.

Las especiales características de la sociedad (Socimi en desarrollo) y el estado de avance de las inversiones hacen que la ampliación no tenga efecto dilutivo en el dividendo pues no se espera repartir beneficios en un futuro inminente. Más bien al contrario, concentrar la inversión en las primeras fases de existencia de la sociedad, debería aumentar y sostener la rentabilidad, si las oportunidades de inversión identificadas cumplen con las exigencias marcadas por la estrategia de inversión de la sociedad.

Con todo, y para preservar los intereses de los accionistas, la ampliación respetará el derecho preferente de suscripción y las acciones de nueva emisión serán de las mismas características de las existentes solicitándose, asimismo, su admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, lo que redundará, a juicio del consejo, en una mayor frecuencia en la negociación de la acción en el mercado y, en definitiva, en el beneficio del accionista al mejorar, previsiblemente, la liquidez de su inversión. El consejo de administración también ha considerado procedente someter a la Junta el precio de emisión para que sea ésta quien, en su caso, lo apruebe.

A pesar de las innegables ventajas de tener las acciones admitidas a negociación en un Mercado Alternativo, los requisitos formales de estos procesos elevan la duración y el coste de los mismos, lo que influye a la hora de determinar la frecuencia, y a la postre, el importe, con la que diseñar la ampliación. En la fijación del importe máximo propuesto de 30 millones de euros han influido considerablemente estas razones.

La propuesta incluye la delegación de la ejecución de la ampliación en el consejo lo que proporcionará, por una parte, la visibilidad necesaria para conciliar el importe de las inversiones concretas a materializar con el cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial en lo que a ratios de inversión se refiere, y por otra parte, una mayor agilidad y coordinación a la hora de lanzar el proceso, sin necesidad de agotar los largos plazos de convocatoria de la Junta General. No obstante, el consejo prevé iniciar la ejecución tan pronto se apruebe el

preceptivo documento de ampliación para la incorporación de las acciones en el MAB.

Por ello, teniendo en cuenta las razones, recién expuestas, parece aconsejable que sea el consejo quien, a la vista de las concretas oportunidades de inversión y de la situación de los mercados, maneje los tiempos de ejecución de la ampliación acordada y, en lógica, refiera las condiciones de la misma, al momento temporal de acometerlas.

3. CARACTERÍSTICAS DEL AUMENTO DE CAPITAL POR APORTACIONES DINERARIAS

3.1. Importe del aumento de capital.

Se propone aumentar el capital hasta un importe 30.000.000 euros, mediante la emisión, de hasta 15.000.000 acciones de 2,00 euros de valor nominal cada una. El importe final máximo de la ampliación será el que el consejo determine que deberá constar en el anuncio que se publique para la apertura del periodo de suscripción. El aumento se efectuará con aportaciones dinerarias preservando el derecho de suscripción preferente.

3.2. Tipo de emisión e importe efectivo.

Las acciones de nueva creación se emitirán a un precio de 2,06 euros por acción de los que, 2 euros corresponderán al nominal y 6 céntimos de euro a prima de emisión.

3.3. Derecho de suscripción preferente

Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente en las acciones nuevas en proporción a su participación en el capital social.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de los que traen causa según lo dispuesto en el artículo 306.2. de la LSC.

3.4. Fechas de ejecución del aumento de capital

La fecha de ejecución de la ampliación de capital se ejecutará en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de adopción del acuerdo facultando al consejo de administración, al amparo de lo previsto en el artículo 297 a) de la LSC, para decidir, la fecha, el modo y manera de ejecutarla y las condiciones de la misma en todo lo no previsto en el acuerdo.

3.5. Suscripción incompleta.

Se prevé expresamente la suscripción incompleta al amparo de lo previsto en el artículo 311 de la LSC, pudiendo el Consejo declararla ejecutada por el número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

3.6 Derechos de las nuevas acciones. Solicitud de admisión a negociación en el MAB.

Las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación descritas serán de la misma clase que las existentes, deberán estar íntegramente desembolsadas y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y las entidades participantes del sistema. Se solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil delegando en el consejo la redacción y suscripción de los documentos, instancias y solicitudes necesarias a tal fin.

De acuerdo con lo previsto en la normativa reguladora del Mercado de valores, la sociedad registrará un Documento de Ampliación Reducido.

Con tal propósito, por tanto, se presenta a la junta general de accionistas la propuesta que a continuación se detalla para que la Junta general de accionistas decida adoptar el acuerdo cuya propuesta completa a continuación se detalla.

4. PROPUESTA COMPLETA.

El acuerdo que el Consejo de Administración propone a la Junta general de accionistas para su aprobación es el que se transcribe a continuación

Primero. - Ampliar capital hasta la cifra máxima de 30.000.000 € mediante la emisión de 15.000.000 nuevas acciones de dos euros de valor nominal, de la misma clase que las existentes. El aumento se efectuará por aportaciones dinerarias y se llevará a cabo sin supresión del derecho de suscripción preferente.

Tipo de emisión.

Las acciones de nueva creación se emitirán a un precio de 2,06 euros por acción de los que, 2 euros corresponderán al nominal, y 6 céntimos de euro a prima de emisión.

Derechos de suscripción preferente.

Los accionistas gozarán del derecho de suscripción preferente en las acciones nuevas en proporción a su participación en el capital social. Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de los que traen causa según lo dispuesto en el artículo 306.2. de la LSC.

Suscripción Incompleta

Se prevé expresamente la suscripción incompleta al amparo de lo previsto en el artículo 311 de la LSC, pudiendo el Consejo declararla ejecutada por el número de acciones efectivamente suscritas y desembolsadas.

Derechos de las nuevas acciones y solicitud de admisión a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil

Las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación descrita serán de la misma clase que las existentes, deberán estar íntegramente desembolsadas y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta,

correspondiendo la llevanza del registro contable a la Sociedad de gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y las entidades participantes del sistema. Se solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil.

Delegación de la ejecución.

Al amparo de los establecido en el artículo 297.1 a) de la LSC, se acuerda facultar al consejo de administración para que, dentro del plazo máximo de un año a contar desde la fecha de la adopción del acuerdo, con arreglo a las condiciones fijadas en los párrafos precedentes ejecute el acuerdo y en el modo y manera que tenga por conveniente, y decida la fecha concreta en que, dentro del plazo indicado, este aumento deba llevarse a efecto. Será potestad del Consejo de Administración fijar las condiciones en todo lo no previsto en el acuerdo de Junta. En concreto, delegar en el Consejo de Administración las más amplias facultades para:

- (i) Señalar la fecha en que el acuerdo así adoptado, de aumentar el capital social, deba de llevarse a efectos, dentro en todo caso del plazo máximo de un (1) año a contar desde su aprobación.*
- (ii) Declarar cerrada y ejecutada la ampliación de capital, fijando el importe exacto de la misma y el número de nuevas acciones dentro del importe máximo fijado en el presente acuerdo y, en su caso, declarar incompleta la ampliación de capital y determinar la cuantía efectivamente suscrita. El importe final de la ampliación de capital deberá ser fijado en el Documento de Ampliación Reducido (DAR) que se registre al efecto con anterioridad a la publicación del anuncio de inicio del plazo de suscripción de la ampliación de capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.*
- (iii) Ajustar si fuera pertinente los plazos de suscripción de la ampliación de capital; modificar los mismos, dentro de los límites establecidos por la Ley; declarar suscrito el aumento de*

- (iv) *capital de manera anticipada, en su caso, y cerrados los plazos de suscripción.*
- (v) *Concretar el precio exacto de emisión de acuerdo a lo previsto en el acuerdo adoptado.*
- (vi) *Fijar la ecuación de canje para el ejercicio del derecho de suscripción, así como la facultad de proponer, a uno o varios accionistas, la renuncia a aquel número de derechos de suscripción preferente de su titularidad que resulte necesario para garantizar que el número de acciones que se emitan mantenga la proporción resultante de la aplicación de la ecuación de canje acordada.*
- (vii) *Determinar el calendario y procedimiento de suscripción y desembolso de las nuevas acciones en todo lo no previsto por la Junta General Extraordinaria.*
- (viii) *Determinar el procedimiento de restitución, si procede, de las aportaciones dinerarias a los correspondientes accionistas.*
- (ix) *Redactar, notificar y gestionar el registro y publicación del correspondiente Documento de Ampliación sobre el aumento de capital y cuantos suplementos al mismo sean precisos, asumiendo la responsabilidad de los mismos, así como los demás anuncios, comunicaciones, documentos e informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular del MAB 3/2018, la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y normativa de desarrollo, en la medida que resulten de aplicación.*
- (x) *Modificar el artículo 5º de los estatutos sociales a fin de reflejar la cuantía definitiva del capital social y el número de acciones en que se encuentra dividido.*
- (xi) *Comparecer ante notario público y otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital social y realizar todos los trámites oportunos, incluyendo su subsanación y rectificación, hasta que la misma quede inscrita en el Registro Mercantil.*

- (xii) *Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documentos en relación con la ejecución de la ampliación de capital, a fin de garantizar el buen fin de la misma.*
- (xiii) *Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes en relación con la presente ampliación de capital social.*
- (xiv) *Realizar ante el Mercado Alternativo Bursátil e Iberclear, y cualquier otro organismo, entidad o registro, ya sea público o privado, cualquier solicitud, actuación, declaración o gestión necesarios, así como redactar y tramitar los documentos correspondientes, para lograr el registro contable y la admisión a negociación de las nuevas acciones efectivamente emitidas como consecuencia de la referida ampliación de capital.*

5. PROPUESTAS PARA EL RESTO DE LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA

Propuesta en relación con el punto Segundo del orden del día.

El consejo propone la adopción del siguiente acuerdo:

“Delegar en el Consejo de Administración para que solicite la admisión a negociación de las acciones que se emitan como consecuencia del acuerdo anterior, facultándolo de la manera más amplia posible para realizar los informes precisos, asignar la llevanza del registro contable y en definitiva ejecutar cualquier acción necesaria con estos fines”

Propuesta en relación con el punto Tercero del orden del día.

El consejo propone ampliar el plazo del contrato de gestión y modificar la cláusula 7.1 de dicho contrato para adaptarlo a dicho plazo sin que se modifique en ningún otro extremo. Por ello, se propone la adopción del siguiente acuerdo.

“Ampliar el plazo del contrato de gestión a 15 años, sin modificar la fecha de computo inicial, modificando la redacción de la cláusula 7.1 que pasara a tener la siguiente redacción:

<<7. Plazo

7.1. *El presente contrato entra en vigor en la presente fecha, y tendrá una duración de quince años (15 años), prorrogable tácitamente por períodos de 5 años de no mediar la denuncia de cualquiera de las Partes con una antelación de al menos 6 meses al vencimiento de cada período.>>*

y facultar al consejo para la suscripción de una adenda al contrato en este sentido.”

Propuesta en relación con el punto Cuarto del orden del día.

El contrato de gestión con la gestora establece que el 50% de los honorarios correspondientes a la Fase I serán capitalizados en una operación de ampliación de capital que deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas. En caso de que la junta no fuere convocada o no fuera aprobada la ampliación de capital, resurge el derecho a cobrar el crédito en efectivo. Una operación de estas características requiere una ampliación de capital de carácter no dinerario con informes de expertos, una nueva convocatoria de junta y la redacción de un documento informativo adicional para su admisión a negociación en el MAB. Ello implica unos elevados costes para la sociedad. La gestora por otra parte ha suscrito en la ampliación de capital recién cerrada un paquete de acciones muy superior al que le correspondía en ejercicio del derecho de suscripción preferente, lo que supone reafirmar el compromiso con la sociedad de manera equivalente.

Dado que el devengo de dichos honorarios se producirá en el mes de enero y que forzaría a una nueva convocatoria y soportar unos costes elevados, el consejo propone a la Junta modificar la forma de pago para este próximo devengo, estableciendo como forma de pago, el pago en efectivo.

Por ello, el consejo propone la adopción del siguiente acuerdo:

“Modificar, con carácter excepcional para el próximo devengo de honorarios de la Sociedad gestora, que se prevé para el próximo enero, la forma de pago establecida en la cláusula 8.2.2. del contrato de gestión, efectuándose el pago en efectivo mediante cheque o transferencia bancaria”

Propuesta en relación con el punto Sexto del orden del día.

El consejo propone la adopción del siguiente acuerdo.

“Autorizar al consejo de administración de la Sociedad para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por la junta general, así como para sustituir las facultades que reciba la junta general, y delegar las facultades para la elevación a instrumento público de tales acuerdos.”