

# **INVESTOR, DEVELOPER & ASSET MANAGEMENT**



**DOMAIN**



## **INVESTOR, DEVELOPER & ASSET MANAGEMENT**

Plataforma **independiente especializada en la búsqueda de valor, gestión y retorno de capital** al socio inversor o cliente.

# ¿Por qué DOMAIN?

## Equipo de **profesionales**

con larga trayectoria en las áreas que lideran.

## **+10.000 millones de m2**

en transacciones y gestiones finalizadas.

## **Gestión 360°**

## **Conocimiento en profundidad**

del mercado y sus diferentes tipologías de activos.

## **Innovación tecnológica**

a través del uso de aplicaciones enfocadas en el sector inmobiliario.

# Nuestros Principios

## 01. CONFIANZA Y EXPERIENCIA

Cercanía con el cliente y con sus profesionales

## 02. VALOR AÑADIDO

Presta sus servicios al sector público, privado e inmobiliario, tanto en suelo, edificios, como promoción y venta inmobiliaria, pero siempre desde el punto de vista del valor añadido

## 03. ALTOS ESTANDARES DE GOBIERNO

Altos estándares de gobierno corporativo e inversión responsable, basados en la integridad, independencia, transparencia y excelencia.

## 04. CONOCIMIENTO Y GESTION 360 °

Lo que nos hace únicos

## 05. EQUIPO PROFESIONAL MULTIDISCIPLINAR

Los profesionales de Domain son multidisciplinares por lo que su gestión no es estanca.



**DOMAIN**  
ASSET MANAGEMENT

# Valor añadido

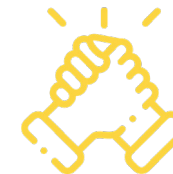


## EQUIPO ESPECIALIZADO EN

- **Análisis de mercado y comercialización**, fijación de valor inicial y final de salida.
- **Due Diligence, Asesoría y Gestión urbanística y técnica** para minimizar plazos de ejecución de obras y seguridad jurídica (360º)
- **Gestión del proyecto.**
- **Financiación y negociación con inversores y entidades** a efectos de inversión.
- **Creación de los vehículos de inversión** acorde con cada tipo de inversor.
- **Contratación, finalización y postventa** del activo adquirido.
- **Finalización de la inversión** del vehículo y devolución de la inversión.
- **Gestión del patrimonio en alquiler. Golden visa.**



**ANÁLISIS Y GESTION DE PRÉSTAMOS NON PERFORMING LOANS** que se adquieren con descuentos.



**NEGOCIACIÓN CON ACREDITADOS**, propietarios (promotores o particulares) para acceder a la posesión y uso del activo.



**DOMAIN**  
ASSET MANAGEMENT

# Equipo

## DIRECCION GENERAL



Jose Ignacio  
Morcilo (Abogado)

## AREA OPERACIONES



Paz del Cura Vela  
(Abogado)

## DELEGACION



Ella Ivanova

## AREA JURIDICA



Silvia Martín  
(Abogado)

## AREA TECNICA



Roberto Manzanque  
(Arquitecto)

## ASSET MANAGEMENT



Roberto Sanchez (Ing.  
Obras Públicas) e Ignacio  
Morcilo (Abogado)

## AREA FINANCIERA



Rosario Garcia.  
Rogaro

## AREA URBANISTICA Y GESTION



Francisco Leza  
(Abogado)

## AREA IT. MARKETING DIGITAL



Adrián García (Técnico  
Informático)

## P. MONITORING & CONSTRUCTION MANAGER



Roberto Sánchez (Ingeniero  
Obras Públicas)



# Servicios



## GESTION DE ACTIVOS

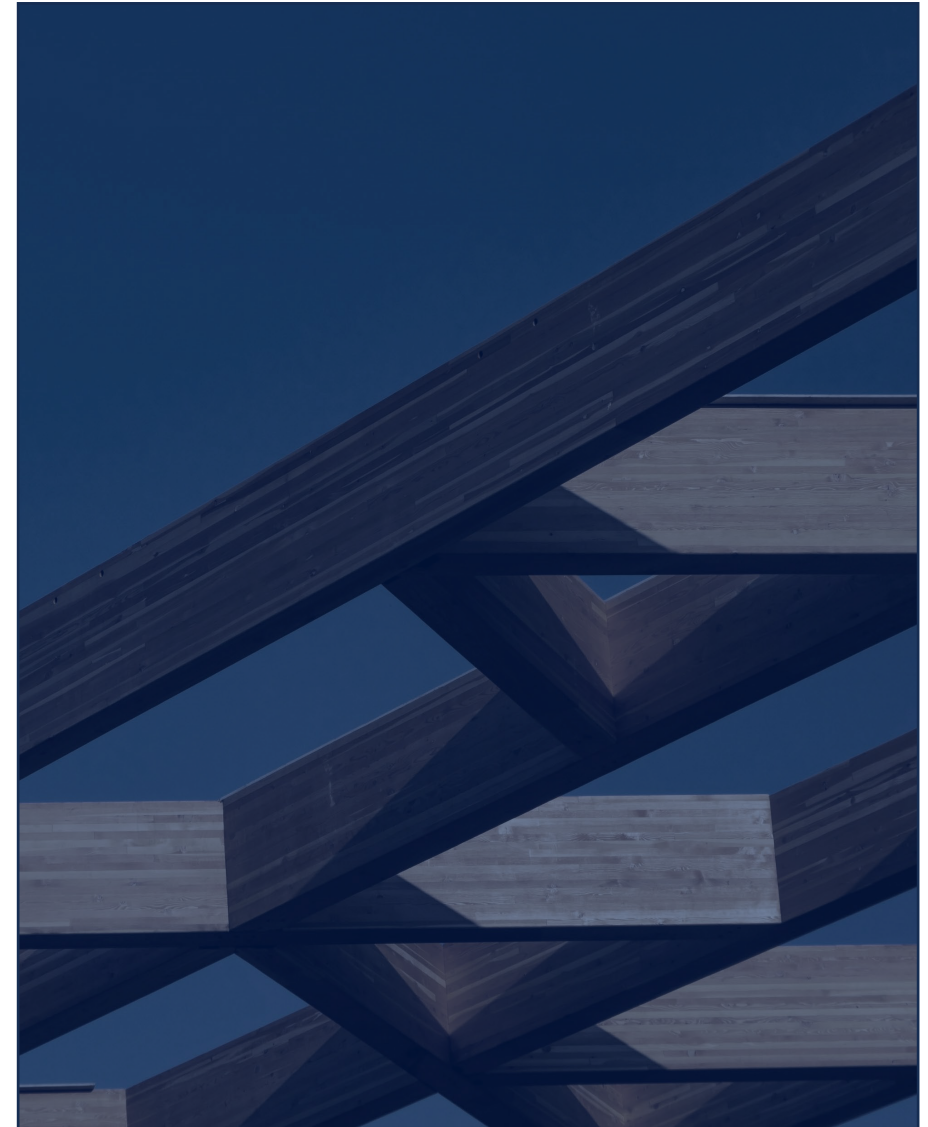
- **Gestión urbanística y técnica incluido el planeamiento urbanístico**, para minimizar plazos de ejecución de obras y seguridad jurídica (360°)
- **Gestión del proyecto.**
- **Financiación y negociación con inversores y entidades** a efectos de inversión.
- **Creación de los vehículos de inversión** acorde con cada tipo de inversor.
- **Contratación, finalización y postventa** del activo adquirido.
- **Finalización de la inversión** y devolución ingresos o venta.
- **Gestión del patrimonio en alquiler.**
- **Regularización de inmuebles** Solucionamos cualquier problema relacionado con la ordenación, licencias, actividad, cambios de uso, segregaciones.
- **Adecuaciones Técnicas.** mantenimiento de obras paradas, ejecución de obras de consolidación, demolición u otra tipología. Mantenimiento técnico legal de cualquier tipo de activo, ya sea residencial o terciario.

# Servicios

---

## CONSULTORIA Y ASESORIA

- **Due diligences jurídico urbanísticas y técnicas.**
- Atendemos y asesoramos a **cualquier asunto relacionado con el inmobiliario, urbanismo, administrativo, y fiscal** siempre relacionado con proyectos, patrimonio, construcción y administraciones públicas.
- **Procesos jurídicos**, reclamación de cantidades, procedimientos administrativos, contenciosos, e incluso fiscales.
- Cualquier solicitud de su **permiso de residencia, nacionalidad** para la compra del activo (Golden Visa).
- **Redacción y negociación de contratos** de compraventa y alquiler.



# Área Técnica

## Funciones y Objetivos

El **objeto del Área Técnica** es la transformación de activos residenciales para la venta minorista.

- Se divide en 2 segmentos (según el tipo de activo):
- Promociones completas o restos de promoción no vendidos con CFO
- Promociones adquiridas sin CFO, pero con grado de avance de obra elevado (>75% aprox)

A demanda del cliente **se preparan propuestas de inversión** de los activos por diferentes motivos:

- Viviendas no acabadas o con problemas constructivos graves
- Promociones no legalizadas urbanística y/o registralmente
- Promociones no funcionales por carecer de suministros contratables o equipamientos generales necesarios para las viviendas
- WIPS con elevado grado de avance de obra

Para el estudio, seguimiento y control técnico de las adecuaciones, **DOMAIN cuenta con equipos de profesionales** propios, externos, así como empresas generalistas de gestión técnica



# Área Técnica

## Otros servicios que presta DOMAIN:

- Mantenimiento Técnico Legal en activos singulares y prime y/o en explotación.
- Mantenimiento de obras paradas en cualquier fase de ejecución, haciendo especial hincapié en seguridad y salud. Preparación de informes de estado del activo.
- Ejecución de obras de consolidación, demolición u otra tipología.
- Gestión y resolución de requerimientos por Administración pública, así como la tramitación de sanciones derivadas por incumplimiento de ordenes de ejecución.

# Aplicaciones web

## **CIVI** CERTIFICADO INTELIGENTE DE LA VIVIENDA

- Desde Domain analizamos los posibles vicios ocultos de una vivienda y emitimos un certificado sobre la misma.
- CIVI colabora con GESTILAR
- <https://civi.domainassetmanagement.es/>



## **CITAI** CERTIFICADO INTELIGENTE DE ACTIVOS INMOBILIARIOS

- Nuestro informe aporta un análisis 360º de sus activos mediante un estudio jurídico, urbanístico y económico, lo que le aporta tranquilidad en la toma de decisiones.
- Desde DOMAIN Activos, analizamos cualquier tipo de inmueble; solares, suelo en desarrollo, fincas rusticas, edificios, locales comerciales, edificios en alquiler. Llevamos analizados más 18 millones de m2 en España.
- CITAI colabora con URBAS
- <https://citai.domainassetmanagement.es/>



# ¿Hablamos?



## **Madrid**

Calle Velázquez 10,  
6º D (28001) (+34)  
911 994 142

## **Málaga**

CC. Guadalmina III, Oficina 10.  
(29670) San Pedro Alcántara  
(+34) 952 772 302

## **Cáceres**

Avenida de España 15.  
Planta 3 (10002)  
(+34) 927 223 227  
(+34) 626 098 550

# Nuestros clientes



ASG HOMES



**Invierta**  
REAL ESTATE



**ATENVS**  
*playa*



**h**habitat  
inmobiliaria



**RARGA**





**DOMAIN**  
ASSET MANAGEMENT

---

[www.domainassetmanagement.es](http://www.domainassetmanagement.es)



## **Investor, Developer & Asset Management**

An independent platform focused on finding value, managing assets, and ensuring returns for investors or clients.

# Why DOMAIN?

## Team of Professionals

with extensive experience in their leading areas.

## Over 10,000 million sq ft

in completed transactions and managements.

## 360° Management

## In-depth Knowledge

of the market and its various asset types.

## Technological Innovation

through the use of apps focused on real estate.

# Our Core Principles

## 01. TRUST AND EXPERIENCE

Building close relationships with clients and professionals

## 02. ADDED VALUE

We offer services to the public, private, and real estate sectors, including land, buildings, and real estate promotion and sales, always focusing on added value

## 03. HIGH GOVERNANCE STANDARDS

Commitment to high standards of corporate governance and responsible investment, grounded in integrity, independence, transparency, and excellence.

## 04. COMPREHENSIVE KNOWLEDGE AND MANAGEMENT

What Sets Us Apart

## 05. MULTIDISCIPLINARY PROFESSIONAL TEAM

The professionals at Domain are multidisciplinary, ensuring a flexible approach.



**DOMAIN**  
ASSET MANAGEMENT

# Added Value

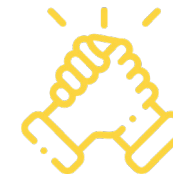


## **SPECIALIZED TEAM IN**

- **Market analysis and marketing, setting initial and final exit values.**
- **Due diligence, advisory, and urban planning and technical management to minimize project timelines and ensure legal security (360°)**
- **Project management.**
- **Financing and negotiation with investors and entities for investment purposes.**
- **Creating investment vehicles tailored to each type of investor.**
- **Contracting, completion, and after-sales of the acquired asset.**
- **Completion of the investment vehicle and return of investment.**
- **Rental property management. Golden visa.**



**ANALYSIS AND MANAGEMENT  
OF NON-PERFORMING LOANS  
acquired at discounts.**



**NEGOTIATION WITH CREDITORS,  
owners (developers or individuals) to  
gain possession and use of the asset.**



# Team

## GENERAL MANAGEMENT



Jose Ignacio Morcilo (Lawyer)

## OPERATIONS AREA



Paz del Cura Vela (Lawyer)

## DELEGATION



Ella Ivanova

## LEGAL AREA



Silvia Martín (Lawyer)

## TECHNICAL AREA



Roberto Manzaneque (Architect)

## ASSET MANAGEMENT



Roberto Sanchez (Public Works Engineer) and Ignacio Morcilo (Lawyer)

## IT & DIGITAL MARKETING AREA



Adrián García (IT Specialist)

## FINANCIAL AREA



Rosario Garcia. Rogaro

## URBAN PLANNING AND MANAGEMENT AREA



Francisco Leza (Lawyer)

## PROJECT MONITORING & CONSTRUCTION MANAGER



Roberto Sánchez (Public Works Engineer)



# Services



## ASSET MANAGEMENT

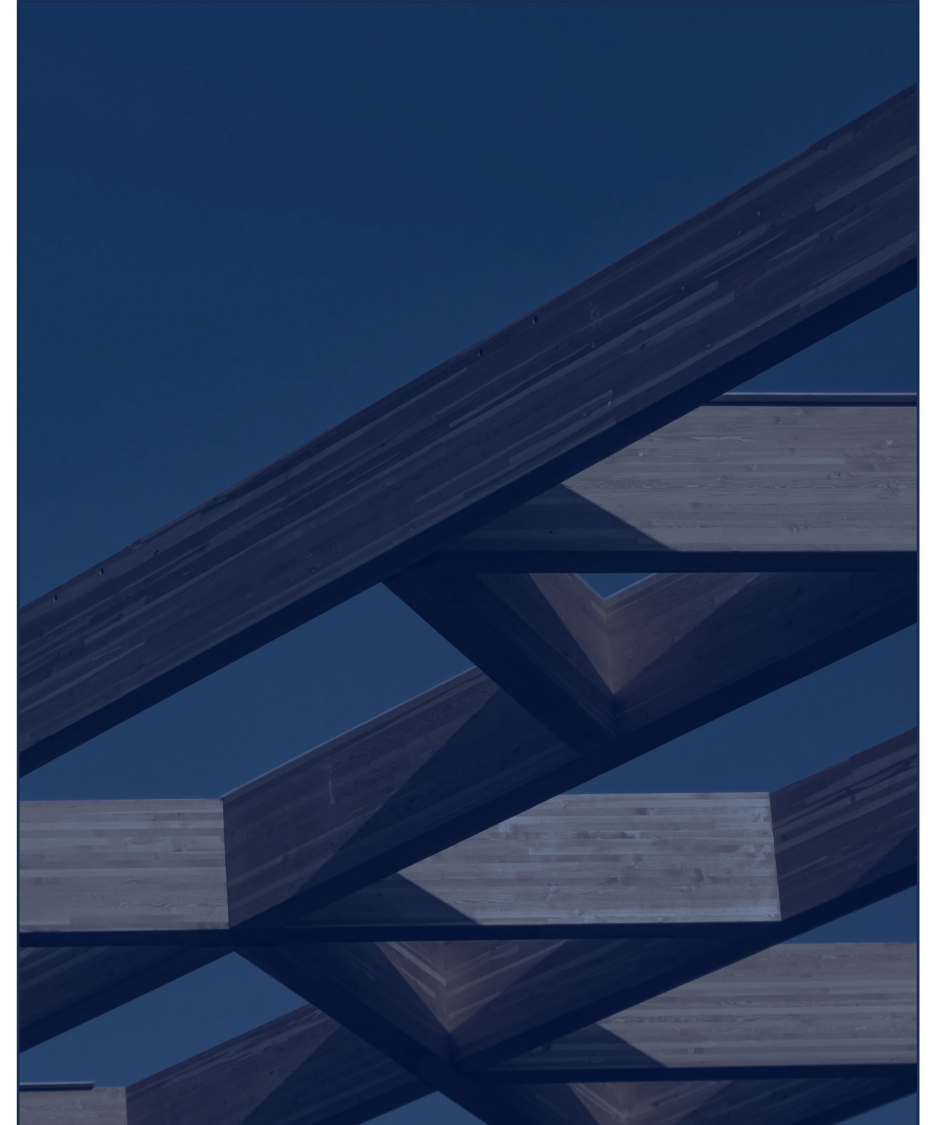
- **Urban and technical management, including urban planning, to minimize construction timelines and ensure legal security (360°).**
- **Project management.**
- **Financing and negotiations with investors and entities for investment purposes.**
- **Creation of investment vehicles tailored to each type of investor.**
- **Contracting, completion, and post-sale of the acquired asset.**
- **Completion of investment and return of income or sale.**
- **Management of rental properties.**
- **Property regularization. We solve any issues related to zoning, licenses, activities, changes of use, and subdivisions.**
- **Technical adjustments. Maintenance of halted projects, execution of consolidation works, demolitions, or other types. Legal technical maintenance of any type of asset, whether residential or commercial.**

# Services

---

## CONSULTING AND ADVISORY

- **Comprehensive legal and technical due diligence for real estate and urban projects.**
- **We provide guidance on anything related to real estate, urban planning, administrative, and tax matters, all connected to projects, assets, construction, and public administration.**
- **Legal processes, claims, administrative procedures, disputes, and even tax issues.**
- **Assistance with residency and nationality permits for property purchases (Golden Visa).**
- **Drafting and negotiating sales and rental contracts.**



# Technical Area

## Functions and Goals

The purpose of the Technical Area is to transform residential assets for retail sale.

- It's divided into two segments (based on asset type):
- Entire developments or unsold remnants with CFO
- Developments acquired without CFO but with a high construction progress (>75% approx)

At the client's request, investment proposals for the assets are prepared for various reasons:

- Unfinished homes or those with serious construction issues
- Developments not legally registered or compliant
- Non-functional developments due to lack of basic utilities or necessary facilities
- WIPS with significant construction progress

For the analysis, monitoring, and technical control of the adaptations, DOMAIN employs its own teams of professionals, external experts, and general technical management companies.



# Technical Area

---

## Other services offered by DOMAIN:

- Legal Technical Maintenance for unique and prime assets, whether operational or not.
- Maintenance of halted projects at any execution phase, with a focus on safety and health. Preparation of asset status reports.
- Execution of consolidation, demolition, or other types of work.
- Management and resolution of public administration requirements, as well as handling fines from non-compliance with execution orders.

# Web Applications

## CIVI SMART HOME CERTIFICATE

- At Domain, we assess potential hidden issues in a property and provide a certification for it.
- CIVI collaborates with GESTILAR
- <https://civi.domainassetmanagement.es/>



## CITAI SMART REAL ESTATE ASSET CERTIFICATE

- Our report gives a 360º analysis of your assets through legal, urban, and economic studies, offering peace of mind for your decisions.
- At DOMAIN Assets, we examine all types of properties; lots, developing land, rural estates, buildings, commercial spaces, rental properties. We've analyzed over 18 million m2 in Spain.
- CITAI collaborates with URBAS
- <https://citai.domainassetmanagement.es/>



# Shall we talk?



## **Madrid**

10 Velázquez Street, 6th  
Floor, Apt D (28001)  
(+34) 911 994 142

## **Málaga**

Guadalmina III Mall, Office 10  
(29670) San Pedro Alcántara  
(+34) 952 772 302

## **Cáceres**

15 España Avenue  
3rd Floor (10002)  
(+34) 927 223 227  
(+34) 626 098 550

# Our clients



ASG HOMES



**Invierta**  
REAL ESTATE



**ATENVS**  
*playa*



**h** habitat  
inmobiliaria



**R**ARGA



Инвестор, девелопер и  
управление активами



**DOMAIN**



Инвестор, девелопер и управление активами

Независимая платформа, специализирующаяся на поиске выгодных решений,  
управлении и возврате капитала инвесторам и клиентам.

# Почему DOMAIN?

Команда профессионалов  
с большим опытом в своих  
областях.

+10.000 миллионов м<sup>2</sup>  
в завершенных сделках и управлении.

Управление 360°

Глубокое понимание  
рынка и его различных типов активов.

Технологические инновации  
с использованием приложений,  
ориентированных на недвижимость.

# Наши Принципы

## 01. ДОВЕРИЕ И ОПЫТ

Близость к клиенту и его профессионалам

## 02. ДОБАВЛЕННАЯ ЦЕННОСТЬ

Обслуживает государственный, частный и недвижимый секторы, включая землю, здания, а также продвижение и продажу недвижимости, всегда с акцентом на добавленную ценность

## 03. ВЫСОКИЕ СТАНДАРТЫ УПРАВЛЕНИЯ

Высокие стандарты корпоративного управления и ответственные инвестиции, основанные на честности, независимости, прозрачности и совершенстве.

## 04. ЗНАНИЯ И УПРАВЛЕНИЕ 360 °

Что делает нас уникальными

## 05. МУЛЬТИДИСЦИПЛИНАРНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КОМАНДА

Специалисты Domain обладают многопрофильными навыками, что обеспечивает гибкость в управлении.



# Добавленная ценность



## СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ КОМАНДА В

- Анализ рынка и маркетинг, определение начальной и конечной стоимости.
- Юридическая проверка, консультации и управление градостроительными и техническими аспектами для минимизации сроков строительства и юридической безопасности (360°)
- Управление проектом.
- Финансирование и переговоры с инвесторами и учреждениями для инвестиционных целей.
- Создание инвестиционных механизмов в соответствии с типом инвестора.
- Заключение контрактов, завершение и послепродажное обслуживание приобретенного актива.
- Завершение инвестиционного процесса и возврат вложений.
- Управление арендным имуществом. Золотая виза.



## АНАЛИЗ И УПРАВЛЕНИЕ ПРОСРОЧЕННЫМИ КРЕДИТАМИ, ПРИБРЕТАЕМЫМИ СО СКИДКОЙ.



## ПЕРЕГОВОРЫ С ЗАЕМЩИКАМИ, собственниками (девелоперами или частными лицами) для получения доступа к владению и использованию актива.



# Команда

## Генеральное руководство



Хосе Игнасио  
Морсило (Адвокат)

## Операционный отдел



Паз дель Кура  
Вела (Адвокат)

## Делегация



Элла Иванова

## Юридический отдел



Сильвия Мартин  
(Адвокат)

## Технический отдел



Роберто Мансанеке  
(Архитектор)

## Управление активами



Роберто Санчес (Инженер по  
общественным работам) и  
Игнасио Морсило (Адвокат)

## Отдел IT и цифрового маркетинга



Адриан Гарсия (IT  
специалист)

## Финансовый отдел



Розарио  
Гарсия. Рогаро

## Градостроительный и управленческий отдел



Франциско Леса  
(Адвокат)

## Управление проектами и строительством



Роберто Санчес (Инженер по  
общественным работам)



# Услуги



## Управление активами

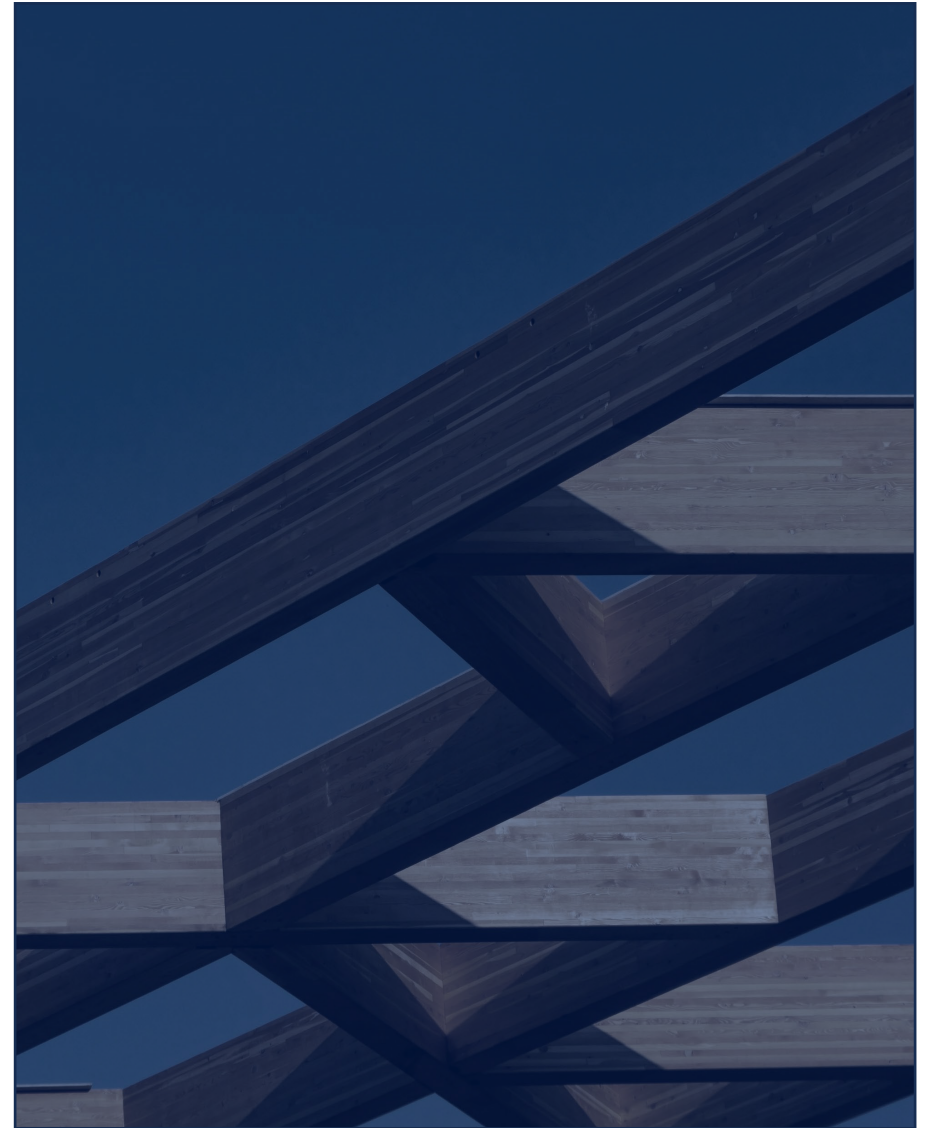
- Градостроительное и техническое управление, включая планирование, для минимизации сроков выполнения работ и обеспечения юридической безопасности (360°)
- Управление проектом.
- Финансирование и переговоры с инвесторами и организациями для целей инвестирования.
- Создание инвестиционных инструментов, подходящих для каждого типа инвестора.
- Заключение договоров, завершение и постпродажное обслуживание приобретенного актива.
- Завершение инвестиций и возврат доходов или продажа.
- Управление арендой имущества.
- Регулирование недвижимости. Решаем любые вопросы, связанные с планировкой, лицензиями, деятельностью, изменением использования, разделением.
- Технические адаптации. Поддержка замороженных объектов, выполнение работ по консолидации, сносу или другой типологии. Техническое и юридическое обслуживание любого типа актива, будь то жилой или коммерческий.

# Услуги

---

## Консультации и советы

- Проведение юридической и технической экспертизы в сфере градостроительства.
- Мы оказываем помощь и консультируем по любым вопросам, связанным с недвижимостью, градостроительством, административными и налоговыми аспектами в рамках проектов, имущества, строительства и государственных учреждений.
- Юридические процессы, взыскание средств, административные процедуры, судебные дела и налоговые вопросы.
- Любая заявка на получение вида на жительство, гражданства для покупки актива (Золотая Виза).
- Составление и обсуждение договоров купли-продажи и аренды.



# Технический отдел

## Функции и цели

Цель Технического отдела — преобразование жилых активов для розничной продажи.

- Делится на 2 сегмента (в зависимости от типа актива):
- Полные проекты или оставшиеся непроданными с разрешением
- Проекты, приобретенные без разрешения, но с высоким уровнем готовности (>75% примерно)

По запросу клиента готовятся инвестиционные предложения по активам по разным причинам:

- Незавершенные дома или с серьезными строительными проблемами
- Проекты, не узаконенные с точки зрения градостроительства и/или регистрации
- Проекты, нефункциональные из-за отсутствия необходимых коммунальных или общих удобств для домов
- Проекты с высоким уровнем готовности

Для изучения, мониторинга и технического контроля адаптаций DOMAIN привлекает собственные команды профессионалов, внешних специалистов, а также универсальные компании по техническому управлению

# Технический отдел

---

## Другие услуги, предоставляемые DOMAIN:

- Техническое и юридическое обслуживание уникальных и первоклассных активов и/или в эксплуатации.
- Обслуживание замороженных проектов на любой стадии выполнения с особым вниманием к безопасности и здоровью. Подготовка отчетов о состоянии актива.
- Выполнение работ по укреплению, сносу или других видов.
- Управление и разрешение требований от государственных органов, а также обработка штрафов за несоблюдение указаний по выполнению.

# Веб-приложения

## CIVI УМНЫЙ СЕРТИФИКАТ НЕДВИЖИМОСТИ

- В Domain мы анализируем возможные скрытые недостатки недвижимости и выдаём сертификат.
- CIVI сотрудничает с GESTILAR
- <https://civi.domainassetmanagement.es/>



## CITAI УМНЫЙ СЕРТИФИКАТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ АКТИВОВ

- Наш отчёт предоставляет всесторонний анализ ваших активов через юридическое, градостроительное и экономическое исследование, что даёт уверенность в принятии решений.
- В DOMAIN Activos мы анализируем любой вид недвижимости: земельные участки, строящиеся земли, сельскохозяйственные угодья, здания, коммерческие помещения, здания в аренду. Мы уже проанализировали более 18 миллионов м2 в Испании.
- CITAI сотрудничает с URBAS
- <https://citai.domainassetmanagement.es/>



# Поговорим?



## Мадрид

Улица Веласкес 10, 6-й  
этаж, офис D (28001)  
(+34) 911 994 142

## Малага

ТЦ Гуадальмина III, Офис 10.  
(29670) Сан-Педро-Алькантара  
(+34) 952 772 302

## Касерес

Авенида де Эспанья 15.  
3-й этаж (10002)  
(+34) 927 223 227  
(+34) 626 098 550

# Наши клиенты



ASG HOMES



**Invierta**  
REAL ESTATE



**ATENVS**  
*playa*



**h** habitat  
inmobiliaria



**RARGA**





**DOMAIN**  
ASSET MANAGEMENT

---

[www.domainassetmanagement.es](http://www.domainassetmanagement.es)