

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN DE CAPITAL PARA EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME
MTF EQUITY**

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.



Junio 2026

El presente Documento de Ampliación (el **“Documento de Ampliación”** o el **“DA”**) ha sido redactado de conformidad con el modelo contenido en el Anexo de la Circular 1/2026, de 18 de marzo, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la **“Circular 1/2026”**), y se ha elaborado con ocasión de la incorporación al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (**“BME Scaleup”** o el **“Mercado”**) de los valores de nueva emisión de JHG DOMUS SOCIMI, S.A. (**“JHG DOMUS”**, la **“Compañía”**, el **“Emisor”**).

Los inversores en sociedades cuyas acciones están incorporadas a BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor al que trae consigo la inversión en sociedades cuyas acciones están admitidas a negociación en la Bolsa. La inversión en sociedades cuyas acciones están incorporadas a BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores de nueva emisión de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la **“CNMV”**) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento de Ampliación. La responsabilidad de la información publicada corresponde al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Armabex, con domicilio social en Calle de Velázquez 114, Madrid y provista de N.I.F. número B-88016621, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, folio 120, sección 8, Hoja M-470426, Asesor Registrado en BME Scaleup, actuando en tal condición con respecto a la Compañía, entidad que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto del aumento de capital que se describe más adelante en este Documento de Ampliación, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 4/2023”).

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 1/2026.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.



Índice

1 Incorporación de los valores por referencia del Documento Inicial de Acceso al Mercado	6
1.1 Mención a la existencia del Documento Inicial de Acceso al Mercado y/u otros documentos registrados y publicados a que se encuentren disponibles en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.	6
1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	6
2 Actualización de la información del Documento Inicial de Acceso al Mercado	7
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.	7
2.2 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia	9
2.3 Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes	10
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor	10
2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	12
2.6 Declaración sobre el capital circulante.	12

2.7. Factores de riesgo.....	12
3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes	16
3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	17
3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración	18
3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos	18
3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Scaleup.....	18
4 Otras informaciones de interés.....	19
5 Asesor Registrado y otros expertos o asesores.....	19
5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	19
5.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora	19
5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado	20
Anexo I: Cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2025	21
Anexo II: Informe del consejo de administración en relación al aumento de capital	22
Anexo III: Informe del experto independiente en relación con el aumento de capital	23

1 Incorporación de los valores por referencia del Documento Inicial de Acceso al Mercado

1.1 Mención a la existencia del Documento Inicial de Acceso al Mercado y/u otros documentos registrados y publicados a que se encuentren disponibles en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado con fecha 13 de marzo de 2025, la Sociedad elaboró el correspondiente Documento Inicial de Acceso al Mercado (el “DIAM”), publicado el 28 de febrero de 2025, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2023, emitida el 4 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, sustituida por la vigente Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 1/2025”). Asimismo, con fecha 6 de marzo de 2025, la Sociedad comunicó una adenda al citado DIAM.

El DIAM puede consultarse en las páginas web de la Sociedad (<https://jhgdomus.com/inversores/>) y de BME Scaleup (https://www.bolsasymercados.es/MTF_Equity/bme-scaleup/esp/Ficha/JHG_DOMUS_SOCIMI_S_A_ES0105883005.aspx)

Ambas páginas web, en cumplimiento de la Circular 3/2023 de 4 de julio, modificada por la 2/2024, de Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 3/2023”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Francisco Javier Herrero Gilsanz en su cargo de Presidente y Consejero de la Sociedad, y Dña. Irene Herrero Lorente en su cargo de Consejera de la Sociedad, en nombre y representación de JHG DOMUS SOCIMI, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 22 de abril de 2026, asumen la responsabilidad por el contenido del presente DA, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2026.

D. Francisco Javier Herrero y Dña. Irene Herrero Lorente, como responsables del presente DA, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2 Actualización de la información del Documento Inicial de Acceso al Mercado

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

El 19 de marzo de 2026, el accionista único de la sociedad, D. Francisco Javier Herrero Gilsanz (el "Accionista Único"), titular del 100% de las acciones del capital social de la Sociedad, decide ejercitar las competencias de la Junta General, y aprobar, entre otros, el aumento de capital:

- 1) El Accionista Único decide Ampliar el capital social de la Sociedad en la cuantía de DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00 €), estableciéndose una prima de emisión de UN MILLÓN TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS COMA TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (1.013.530,33 €), mediante la creación y puesta en circulación de 2.000.000 de nuevas acciones sociales, números 6.000.001- 8.000.000, ambas inclusive, que serán suscritas por el Accionista Único cada una de ellas de 1 EURO (1,00 €) de valor nominal, y, CERO COMA QUINIENTOS SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONÉSIMAS (0,506765165 €) de prima de emisión, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes.
 - A. Cuantía del aumento: El Accionista Único decide ampliar el capital social actualmente fijado en SEIS MILLONES DE EUROS (6.000.000,00 €) en la cuantía de DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00 €), quedando fijado en consecuencia en OCHO MILLONES DE EUROS (8.000.000,00 €)
 - B. Forma de realizarlo: El Accionista Único decide realizar la ampliación de capital mediante la creación de 2.000.000 de nuevas acciones sociales, números 6.000.001 al 8.000.000, ambos inclusive, por importe UN EURO (1,00 €) de valor nominal cada una y una prima de emisión de CERO COMA QUINIENTOS SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONÉSIMAS

(0,506765165 €) de prima de emisión por acción, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes.

- C. Contravalor del aumento: El contravalor del aumento de capital consistirá en la compensación y extinción del crédito del que es titular el Socio Único – esto es don FRANCISCO JAVIER HERRERO GILSANZ, con DNI 01801928-Q, frente a la Sociedad por importe de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000,00€) de principal y TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (13.530,33 €) de intereses, contraído en fecha 29 de enero de 2026, el cual se encuentra vencido, es líquido y exigible, y, debidamente registrado en la contabilidad social. En consecuencia, la cuantía del aumento de capital se fija en el importe de TRES MILLONES TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS COMA TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (3.013.530,33 €).
- D. Informe del Consejo de Administración y certificación de auditor (Anexo II y Anexo III): Se ha puesto a disposición del Accionista Único, el informe del Consejo de Administración en el que figura la naturaleza y características del crédito a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones sociales que hayan de crearse y la cuantía del aumento, en el que expresamente consta la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social. Asimismo, se ha puesto a disposición una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad, acreditando la exactitud de los datos ofrecidos por el Consejo de Administración sobre los créditos a compensar respecto de la contabilidad de la Sociedad. Se acompañan como anexos II y III, la copia del informe del Consejo de Administración y certificación del auditor de cuentas. La cuantía del aumento y la prima de emisión queda por tanto totalmente desembolsada

El acuerdo alcanzado en la Junta General de accionista único aprobando el Aumento de Capital fueron publicados mediante el correspondiente anuncio de “otra Información relevante” el 24 de marzo de 2026 en la página web de BME Scaleup, así como en la página web corporativa de la Sociedad. El mismo día, la Sociedad otorgó escritura de elevación a público de los acuerdos relativos al Aumento de Capital ante el Notario de Madrid Dña. Maria Del Rosario de Miguel Roses, con número 1089 de su protocolo. La escritura de Aumento de Capital fue inscrita con fecha 17 de abril de 2026 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo/I.R.U.S. 1000436712666, Hoja M-840012 e inscripción 7.

La presente ampliación de capital tiene como finalidad reforzar la estructura patrimonial de la Sociedad y mejorar su capacidad de acceso a financiación de terceros, en línea con la ejecución de su estrategia de inversión conforme al modelo de negocio descrito en el DIAM, basado en la

adquisición de activos inmobiliarios mediante una combinación de fondos propios y financiación ajena, principalmente a través de préstamos bancarios.

En este sentido, la Sociedad se encuentra actualmente analizando diversas oportunidades de inversión, principalmente en la ciudad de Madrid, si bien a la fecha del presente documento no se ha formalizado ningún compromiso vinculante en relación con activos concretos.

2.2 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia

De conformidad con la Circular 3/2023, modificada por la Circular 2/2024, la Sociedad publicó el 28 de mayo de 2026 mediante la correspondiente comunicación de “Otra Información Relevante”, las cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2025 junto con el informe de auditoría, correspondiente a dichas cuentas anuales emitido el 8 de abril de 2026 por Crowe Auditores España, S.L.P (Anexo I).

El informe de auditoría no contiene una opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

Las referidas cuentas anuales a 31 de diciembre de 2025 fueron formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con:

- I. Código de Comercio
- II. Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- III. El Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- IV. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- V. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, del 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

- VI. Las circulares de BME MTF Equity regulan la información a suministrar por las empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup del BME MTF Equity.
- VII. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.3 Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes

No se ha producido ningún cambio significativo desde la publicación de la última información financiera.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con la descrita en el apartado 2.2 anterior.

A continuación, se adjuntan las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados individual de la Sociedad a 31 de marzo de 2026, junto con las correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior a efectos comparativos. Esta información no ha sido sometida a auditoría ni ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS JHG DOMUS (€)	31/03/2026	31/03/2025
Importe neto de la cifra de negocios	119.778	31.858
Otros ingresos de explotación	1.320	-
Gastos de personal	(47.449)	(34.778)
Otros gastos de explotación	(54.225)	(91.017)
Amortización del inmovilizado	(9.925)	(2.752)
Otros resultados	(540)	82
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	8.960	(96.607)

Ingresos Financieros	1.171	17.299
Gastos financieros	(41.164)	(2.923)
RESULTADO FINANCIERO	(39.993)	14.375
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(31.033)	(82.231)
Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(31.033)	(82.231)

El importe neto de la cifra de negocios, que asciende a 119.778 €, se deriva directamente de las rentas generadas por los activos adquiridos por la sociedad en los hitos de febrero de 2025 y febrero de 2026. Esta evolución en la capacidad de generación de ingresos se debe a la incorporación de nuevos activos durante el período, cuya adquisición se encuentra respaldada en la adenda al DIAM publicada el 6 de marzo de 2025, así como en la comunicación de Otra Información Relevante (OIR) difundida el 18 de febrero de 2026, en las que se detalla la naturaleza de los activos incorporados al porfolio de la SOCIMI.

En cuanto a la estructura de costes operativos, los gastos de personal, que ascienden a 47.449 €, corresponden íntegramente a la contratación del profesional especializado encargado de la gestión inmobiliaria integral de la sociedad.

Por su parte, la partida de otros gastos de explotación, por importe total de 54.225 €, engloba principalmente el alquiler de la sede operativa (4.800 €), los servicios jurídicos (7.500 €) y los servicios fiscales y contables recurrentes (1.852 €). Asimismo, incluye los servicios prestados por Negocios Lorente, sociedad vinculada a la Socimi dado que pertenece en un 10% al Accionista Único de la Sociedad, por importe de 7.200 €, así como otros servicios profesionales especializados por importe de 16.410 €, correspondientes principalmente a los servicios prestados por la Sociedad Gestora y por Trident Asset Management en relación con la gestión y administración de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Completan esta partida los gastos de auditoría (2.915 €), seguros (3.820 €), tributos (4.984 €), gastos de comunidad (1.802 €) y otros costes operativos de menor cuantía.

Finalmente, los gastos financieros ascienden a 41.164 €, derivados de las obligaciones de la sociedad tanto con su accionista único como con entidades financieras. En concreto, 13.530 € corresponden a los intereses devengados con D. Francisco Javier Herrero Gilsanz, en el marco de la línea de crédito concedida por el accionista único a la sociedad. El resto de los costes, por importe de 27.634 €, se vincula a la financiación bancaria con CaixaBank, incluyendo principalmente 26.942 € de intereses asociados a los préstamos destinados a la financiación de los activos de la compañía.

El 18 de febrero de 2026, la Sociedad ha adquirido un nuevo activo inmobiliario que pasa a formar parte de la cartera estratégica de JHG Domus. La operación consiste en la adquisición de

un local comercial situado en la calle López de Hoyos nº 111, en Madrid, por un importe total de 3.460.000 €. A su vez, la compañía publicó el mismo día una Otra Información Relevante (OIR) a través de BME Scaleup, en la que se informa de la estructuración de la financiación asociada a dicha adquisición.

El 28 de abril de 2026, La sociedad formalizó la adquisición de un nuevo activo inmobiliario. La operación consiste en la adquisición de unas oficinas situadas en la calle José Antonio Fernández Ordóñez nº 40, en Madrid, por un importe total de 1.800.000 €. Asimismo, la compañía publicó el mismo día una Otra Información Relevante (OIR) a través de BME Scaleup, en la que se informa de la estructuración de la financiación asociada a dicha adquisición

La Sociedad no prevé, en el corto plazo, la necesidad de recurrir a financiación adicional, al contar con la citada línea de crédito con su accionista único y con recursos propios suficientes, así como con tres préstamos hipotecarios suscritos con CaixaBank, cuyo saldo vivo total ascendía a 31 de diciembre de 2025 a aproximadamente 2.700.000 €.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad informa de que no presenta previsiones ni estimaciones de carácter numérico relativas a ingresos, costes, gastos, resultados o cualquier otra magnitud financiera futura.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 22 de abril de 2026 declaró que después de efectuar el análisis necesario con diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante (“working capital”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DA a BME Scaleup.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIAM publicado el 28 de febrero de 2025, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIAM de la Sociedad, los cuales, en

caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

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

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se detallan los principales riesgos identificados que podrían tener un efecto adverso en los resultados u operativa de la Sociedad:

Riesgo de concentración de activos

A fecha del documento, la Sociedad mantiene una cartera compuesta por cinco activos inmobiliarios, todos ellos ubicados en Madrid y de tipología comercial. Esta concentración geográfica y sectorial implica una exposición significativa a factores adversos que puedan afectar tanto al mercado inmobiliario de dicha área como al segmento de activos comerciales en particular.

En este sentido, una evolución desfavorable de las condiciones económicas en Madrid, cambios en los hábitos de consumo, la evolución del comercio minorista (incluyendo el impacto del comercio electrónico), así como incrementos en la tasa de desocupación o presión a la baja en las rentas, podrían afectar negativamente a los ingresos y a la valoración de los activos de la Sociedad.

Asimismo, la dependencia de un número limitado de activos incrementa la sensibilidad de la Sociedad ante eventos específicos que afecten a cualquiera de ellos, tales como la terminación o renegociación de contratos de arrendamiento, incidencias operativas, o la pérdida de inquilinos relevantes.

Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad podría ver afectada negativamente su situación financiera, sus resultados de explotación y la valoración de sus activos, al depender en gran medida de la evolución del mercado inmobiliario comercial en Madrid y del desempeño individual de un número reducido de activos.

Riesgo de dependencia de financiación de parte vinculada

La Sociedad ha financiado parcialmente la adquisición de determinados activos mediante una línea de crédito otorgada por su accionista único. En particular, dicha financiación ha representado aproximadamente el 87% del precio de adquisición del activo adquirido en febrero 2026 y el 31,7% del activo adquirido en abril 2026, lo que pone de manifiesto una dependencia relevante de esta fuente de financiación.

En este sentido, la Sociedad está expuesta al riesgo de que el accionista único decida modificar las condiciones de dicha financiación, no renovarla a su vencimiento o exigir su reembolso anticipado, lo que podría afectar negativamente a la posición de liquidez de la Sociedad y a su capacidad para atender sus obligaciones.

Adicionalmente, al tratarse de financiación otorgada por una parte vinculada, existe el riesgo de que las condiciones aplicables no se ajusten a las de mercado, así como potenciales conflictos de interés entre la Sociedad y su accionista único.

En caso de que la Sociedad no fuera capaz de sustituir esta financiación en condiciones equivalentes a través de fuentes alternativas, podría verse obligada a obtener financiación en términos menos favorables o a disponer de sus activos, lo que podría afectar negativamente a su situación financiera, resultados y valoración.

Riesgo vinculado a la gestión de la Sociedad

El desempeño de la Sociedad, sus activos y resultados depende en gran medida de la actuación de su órgano de administración, así como de la capacidad de gestión operativa de su estructura interna. En particular, la Sociedad cuenta actualmente con una estructura organizativa muy reducida, compuesta por un único empleado, lo que implica una elevada dependencia de recursos humanos limitados para la gestión diaria de los activos y la ejecución de su estrategia.

Esta limitada capacidad operativa puede dificultar la adecuada gestión, supervisión y control de los activos, especialmente en un contexto de crecimiento de la cartera. A medida que la Sociedad continúe adquiriendo nuevos activos, la complejidad operativa, administrativa y de gestión podría incrementarse de forma significativa, requiriendo mayores recursos humanos, técnicos y organizativos.

Asimismo, la dependencia de un número muy reducido de personas clave incrementa el riesgo de interrupciones en la gestión en caso de indisponibilidad, salida o bajo desempeño de las mismas, lo que podría afectar negativamente a la operativa de la Sociedad.

Adicionalmente, aunque los miembros del órgano de administración cuentan con experiencia relevante, no existe garantía de que logren identificar, seleccionar, ejecutar y gestionar

inversiones adecuadas ni de que consigan cumplir con los objetivos de inversión y rentabilidad de la Sociedad.

En consecuencia, cualquier limitación en la capacidad de gestión, errores en la toma de decisiones o una inadecuada adaptación de la estructura organizativa al crecimiento de la Sociedad podrían tener un impacto negativo significativo en su negocio, resultados, situación financiera y valoración.

Riesgo vinculado a la valoración futura de los activos inmobiliarios

La Sociedad mantiene una cartera de activos inmobiliarios cuyo valor de mercado está sujeto a fluctuaciones derivadas de la evolución del mercado inmobiliario y de las condiciones económicas y financieras generales. El 28 de mayo de 2026, la Sociedad publicó una Otra Información Relevante (OIR) con el resultado del informe de valoración realizado por Sociedad de Tasación, S.A. a 31 de diciembre de 2025, que ascendía a 7.177.000 €, si bien no existe garantía de que las valoraciones futuras mantengan los niveles actualmente estimados.

Las valoraciones inmobiliarias se fundamentan en metodologías y criterios generalmente aceptados en el mercado, basados en determinadas hipótesis relativas, entre otros factores, a los niveles de ocupación, las rentas actuales y esperadas, la calidad crediticia de los arrendatarios, las tasas de capitalización y descuento aplicables, la situación macroeconómica y la evolución del mercado inmobiliario en las zonas donde se ubican los activos.

Cualquier deterioro de las condiciones económicas, aumento de los tipos de interés, reducción de la demanda de espacios comerciales o cambios adversos en el mercado inmobiliario podrían dar lugar a descensos en el valor de mercado de los activos de la Sociedad. Asimismo, las valoraciones constituyen estimaciones sujetas a juicio profesional y, por tanto, pueden diferir del precio efectivo que pudiera obtenerse en una eventual transmisión de los activos.

En consecuencia, futuras reducciones en las valoraciones de los inmuebles podrían afectar negativamente al valor de los activos de la Sociedad, a sus fondos propios, a su situación financiera y a la percepción del mercado sobre la Compañía.

Riesgo vinculado al deterioro de las condiciones económicas y a riesgos geopolíticos

La actividad de la Sociedad está expuesta a la evolución de las condiciones macroeconómicas en España y en la Unión Europea. Un deterioro del entorno económico, incluyendo recesiones, inflación elevada o incrementos de los tipos de interés, podría afectar negativamente a la demanda de espacios comerciales, a los niveles de ocupación y a la capacidad de pago de los arrendatarios.

Asimismo, conflictos geopolíticos y tensiones internacionales —incluyendo, entre otros, la inestabilidad en Oriente Medio (como el conflicto entre Estados Unidos e Irán y sus posibles efectos sobre los mercados energéticos), así como la guerra en Ucrania y otras tensiones entre potencias globales— pueden generar volatilidad en los mercados financieros, incrementos en los costes energéticos y restricciones en el acceso a financiación.

En consecuencia, estos factores podrían impactar negativamente en los ingresos, la valoración de los activos y la situación financiera de la Sociedad.

3 Información relativa a la ampliación de capital

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes

A fecha de este DA, el capital social de la Sociedad asciende a 6.000.000 €, dividido en 6.000.000 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, el 19 de marzo de 2026, la Junta General extraordinaria del accionista único de la Sociedad aprobó el Aumento de Capital por importe nominal de 2.000.000 € mediante la emisión y puesta en circulación de 2.000.000 de nuevas acciones ordinarias a un tipo de emisión unitario de €, 1,00 € de valor nominal y 0,506765165 € de prima de emisión cada una, que han sido suscritas y desembolsadas mediante compensación de créditos. En consecuencia, el importe efectivo del Aumento de Capital fue de 3.013.530,33 € (2.000.000€ de valor nominal y 1.013.530,33€ de prima de emisión). Dicho acuerdo se publicó mediante el correspondiente anuncio de “otra Información relevante” el 24 de marzo de 2026 tanto en la página web de BME Scaleup como en la página web corporativa de la Sociedad.

De conformidad con lo indicado en el apartado 3.4 siguiente, las nuevas acciones emitidas al amparo del Aumento de Capital son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores,

S.A.U. (“Iberclear”). Asimismo, dichas acciones son de la misma clase y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

El 24 de marzo de 2026 la Sociedad otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos relativos al Aumento de Capital ante el Notario de Madrid Da. Maria Del Rosario de Miguel Roses, con número 1089 de su protocolo. La escritura de Aumento de Capital fue inscrita con fecha 17 de abril de 2026 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo/I.R.U.S. 1000436712666, Hoja M-840012 e inscripción 7.

Tras el Aumento de Capital, el capital social de JHG DOMUS será de 8.000.000 €, representado por 8.000.000 acciones de 1,00 € de valor nominal cada una de ellas, integrantes de una única clase y serie, que están representadas mediante anotaciones en cuenta. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Se ha puesto a disposición del Accionista Único, el informe del Consejo de Administración (Anexo II) en el que figura la naturaleza y características del crédito a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones sociales que hayan de crearse y la cuantía del aumento, en el que expresamente consta la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social. Asimismo, se ha puesto a disposición una certificación del auditor de cuentas de la Sociedad (Anexo III), acreditando la exactitud de los datos ofrecidos por el Consejo de Administración sobre los créditos a compensar respecto de la contabilidad de la Sociedad. La cuantía del aumento y la prima de emisión queda por tanto totalmente desembolsada

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

Aumento de Capital

Tal y como se ha indicado en los apartados 2.1 y 3.1 anteriores, el accionista único de la Sociedad, titular de la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital social en dicha fecha, decidió, conforme al interés social de la Sociedad, en fecha 19 de marzo de 2026, llevar a cabo una ampliación de capital social mediante compensación de créditos.

La suscripción de las nuevas acciones tuvo lugar en el mismo acto de adopción del acuerdo, siendo íntegramente suscritas por el accionista único, por lo que no existió un periodo de suscripción como tal. En consecuencia, no resultaron de aplicación periodos de suscripción preferente, adicional ni discrecional, al no existir otros accionistas distintos del accionista único.

Asimismo, no se prevé la posibilidad de suscripción incompleta de la ampliación de capital, habiendo sido íntegramente suscrita en el mismo momento de su aprobación.

3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

La Sociedad tiene conocimiento de que el accionista único, titular del 100% del capital social y Presidente del consejo de administración, ha acudido a la ampliación de capital, suscribiendo íntegramente la totalidad de las nuevas acciones emitidas en el marco de la misma. En consecuencia, no existe participación de otros accionistas ni se prevé la intervención de terceros en la referida ampliación de capital.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de nueva emisión de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Las acciones de nueva emisión de la Sociedad serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones de la Sociedad, y gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación tras su inscripción en el registro contable de Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier restricción estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Scaleup.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no prevén restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones.

4 Otras informaciones de interés

No se incluye información adicional.

5 Asesor Registrado y otros expertos o asesores

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

El consejo de administración de la Sociedad designó el 29 de enero de 2025 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como asesor registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, actualmente vigente la Circular 1/2025. Dicha circular establece que una compañía con valores incorporados en BME Scaleup debe contar con un asesor registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado. Como consecuencia de este nombramiento, ARMABEX asiste desde esa fecha a la Compañía en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023.

ARMABEX fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como asesor registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Scaleup.

ARMABEX se constituyó en Madrid el 3 de octubre de 2008, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Sección 8ª, Hoja M470426, Inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle Velázquez 114, segunda izquierda, Madrid 28006, con NIF B88.016.621. Su objeto social comprende la prestación directa o indirecta de toda clase de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a particulares y compañías sobre su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX desarrolla su actividad como asesor registrado con estricto apego a las directrices establecidas en su reglamento interno de conducta.

5.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora

El 24 de marzo de 2026, la Sociedad publicó los acuerdos adoptados en la Junta General de Accionista Único celebrada el 19 de marzo de 2026. En dicha acta se incorpora el informe

especial sobre aumento de capital por compensación de créditos (Anexo III), emitido por Crowe Auditores España, S.L.P., con domicilio social en Avda. Diagonal, 429, 5ª Planta, 08036, Barcelona, actuando en calidad de experto independiente.

Crowe Auditores España, S.L.P. tiene la condición de sociedad de auditoría de cuentas inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) de España.

No existe ningún interés relevante del tercero en la entidad emisora.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado

BENOW PARTNERS S.L.P., con domicilio profesional en C/ Alfonso XII 32 - 4º Derecha 28014 - Madrid, ha participado como asesor legal y jurídico de la Compañía en el proceso de ampliación de capital de sus acciones en BME Scaleup.

BANCO INVERGIS, S.A., con domicilio profesional en Av. de la Hispanidad, 6, Barajas, 28042 Madrid, ha participado como banco agente en el proceso de ampliación de capital de sus acciones en BME Scaleup.

Anexo I: Cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2025

Anexo II: Informe del consejo de administración en relación al aumento de capital

Anexo III: Informe del experto independiente en relación con el aumento de capital

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Informe de auditoría,
cuentas anuales e informe de gestión
a 31 de diciembre de 2025

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias (véase notas 4.3 y 8)

La Sociedad tiene clasificado en el epígrafe “*Inversiones inmobiliarias*” del balance adjunto activos con un valor neto contable de 6.956 miles de euros que representa el 78,72% del total del activo. Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Para la determinación de las pérdidas por deterioro, la Sociedad realiza estimaciones sobre el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. La evaluación del valor recuperable requiere por parte de la Dirección la realización de juicios y el uso de estimaciones. Debido a ello y a la importancia del epígrafe hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la Dirección de la Sociedad realiza un análisis de deterioro y, en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. Con objeto de evaluar si existen posibles indicios de deterioro, la Entidad ha encargado durante el presente ejercicio la valoración de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe “*Inversiones inmobiliarias*” a un experto independiente.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Los procedimientos de auditoría realizados sobre la valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, los siguientes:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Revisión de las valoraciones realizadas por el experto independiente durante el presente ejercicio, incluyendo las principales variables e hipótesis utilizadas en las mismas.
- Comprobación que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología con de acuerdo con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, siendo ésta adecuada para esta finalidad.
- Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en las valoraciones, en especial, comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de los diferentes activos.
- Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y los cálculos aritméticos de la dotación por amortización en el presente ejercicio.
- Análisis sobre la comparación de los valores tasados por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

Adicionalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos de información del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

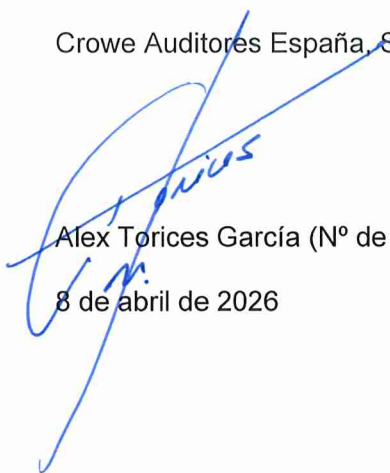
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)



Alex Torices García (Nº de ROAC: 20.230)

8 de abril de 2026

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Cuentas anuales e informe de gestión a 31 de diciembre de 2025

Firmado por:
Emilio Clausell
75048496E84648E...

DocuSigned by:
CL Clausell
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:
Inene Herrero
90C4D99B0C66472...

Firmado por:
Javier Herrero
5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

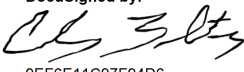
BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025

(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	NOTAS	31-12-2025	31-12-2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.017.794,32	7.950,00
I. Inmovilizado intangible	6	732,93	-
5. Aplicaciones informáticas		732,93	-
II. Inmovilizado material	7	-	7.950,00
3. Inmovilizado en curso y anticipos		-	7.950,00
III. Inversiones inmobiliarias	8	6.955.561,39	-
1. Terrenos		5.401.668,90	-
2. Construcciones		1.553.892,49	-
V. Inversiones financieras a largo plazo	10.1	61.500,00	-
5. Otros activos financieros		61.500,00	-
B) ACTIVO CORRIENTE		1.817.984,66	5.954.253,07
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		16.627,06	16.772,89
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10.2	4.412,60	-
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		4.412,60	-
3. Otros deudores	10.2; 15.3	5.990,00	6.844,29
5. Activos por impuesto corriente	13.1	6.224,46	-
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	13.1	-	9.928,60
V. Inversiones financieras a corto plazo	10.2	1.634.828,90	685.000,00
1. Instrumentos de patrimonio		1.369.828,90	-
5. Otros activos financieros	8	265.000,00	685.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		362,21	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.3	166.166,49	5.252.480,18
1. Tesorería		166.166,49	4.552.480,18
2. Otros activos líquidos equivalentes		-	700.000,00
TOTAL ACTIVO (A + B)		8.835.778,98	5.962.203,07

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria del ejercicio 2025 adjunta forman parte integrante de este balance

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:



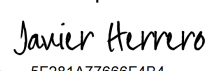
90C4D99B0C66472...

Firmado por:



75048496E84648E...

Firmado por:



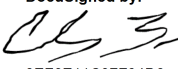
5F281A7766F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025**

(Cifras expresadas en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31-12-2025	31-12-2024
A) PATRIMONIO NETO		5.840.580,02	5.956.766,48
A-1) Fondos propios		5.840.580,02	5.956.766,48
I. Capital		6.000.000,00	6.000.000,00
1. Capital escriturado	12.1	6.000.000,00	6.000.000,00
III. Reservas	12.2	(43.120,10)	(43.120,10)
2. Otras reservas		(43.120,10)	(43.120,10)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(113,42)	-
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(113,42)	-
VII. Resultado del ejercicio	3	(116.186,46)	(113,42)
B) PASIVO NO CORRIENTE		2.799.720,60	-
II. Deudas a largo plazo	11.1	2.799.720,60	-
1. Deudas con entidades de crédito		2.706.220,60	-
3. Otras deudas a largo plazo		93.500,00	-
C) PASIVO CORRIENTE		195.478,36	5.436,59
III. Deudas a corto plazo	11.2	157.226,25	5.030,21
1. Deudas con entidades de crédito		140.953,90	-
3. Otras deudas a corto plazo	17.3	16.272,35	5.030,21
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		38.252,11	406,38
3. Otros acreedores	11.2	13.624,75	-
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	13.1	24.627,36	406,38
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		8.835.778,98	5.962.203,07

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria del ejercicio 2025 adjunta forman parte integrante de este balance

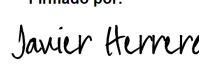
DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

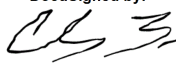
JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO****EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

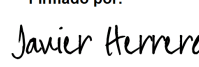
(Cifras expresadas en euros)

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2024 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios	8; 14.1	333.847,97	-
b) Prestaciones de servicios		333.847,97	-
5. Otros ingresos de explotación		1.540,00	-
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.540,00	-
6. Gastos de personal	14.2	(166.075,10)	-
a) Sueldos, salarios y asimilados		(158.074,89)	-
b) Cargas sociales		(8.000,21)	-
7. Otros gastos de explotación	8; 9; 14.3	(219.052,03)	(113,42)
a) Servicios exteriores		(208.195,94)	(113,42)
b) Tributos		(10.856,09)	-
8. Amortización del inmovilizado	7, 8	(26.579,88)	-
13. Otros resultados	14.4	(178,20)	-
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+5+6+7+8+13)		(76.497,24)	(113,42)
14. Ingresos financieros	10.2	32.760,36	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		32.760,36	-
b 1) De empresas del grupo y asociadas		7.791,11	-
b 2) De terceros	17.2	24.969,25	-
15. Gastos financieros	11.3	(87.278,57)	-
b) Por deudas con terceros	11.1	(87.278,57)	-
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	10.2	14.828,99	-
a) Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		14.828,99	-
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16)		(39.689,22)	-
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)		(116.186,46)	(113,42)
17. Impuestos sobre beneficios	13.2	-	-
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)		(116.186,46)	(113,42)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025

(*) Periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2024 (fecha constitución) y el 31 de diciembre de 2024

DocuSigned by:

 Firmado por:
Emilio Clausell
 75048496E84648E...

Firmado por:

Javier Herrero
 5F281A77666F4B4...

Signed by:

Irene Herrero
 90C4D99B0C66472...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Cifras expresadas en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

	NOTAS	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2024 (*)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	(116.186,46)	(113,42)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		-	-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(116.186,46)	(113,42)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2025

(*) Periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2024 (fecha constitución) y el 31 de diciembre de 2024

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

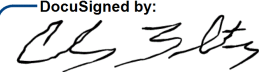
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Cifras expresadas en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
B. SALDO, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2024	6.000.000,00	-	-	-	6.000.000,00
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(113,42)	(113,42)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(43.120,10)	-	-	(43.120,10)
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2024	6.000.000,00	(43.120,10)	-	(113,42)	5.956.766,48
I. Ajustes por cambios de criterio 2024	-	-	-	-	-
II. Ajustes por errores 2024	-	-	-	-	-
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	6.000.000,00	(43.120,10)	-	(113,42)	5.956.766,48
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(116.186,46)	(116.186,46)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(113,42)	113,42	-
E. SALDO, A FINAL DEL EJERCICIO 2025	6.000.000,00	(43.120,10)	(113,42)	(116.186,46)	5.840.580,02

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2025

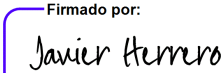
DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

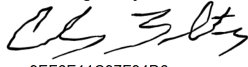
JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Cifras expresadas en euros)

	NOTAS	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(116.186,46)	(113,42)
2. Ajustes del resultado		66.269,10	(43.120,10)
a) Amortización del inmovilizado (+)	6, 7, 8	26.579,88	-
g) Ingresos financieros (-)	10.2	(32.760,36)	-
h) Gastos financieros (+)	11.3	87.278,57	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	10.2	(14.828,99)	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		-	(43.120,10)
3. Cambios en el capital corriente		48.429,38	(701.366,51)
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		6.370,29	(16.772,89)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(362,21)	(685.000,00)
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		42.421,30	406,38
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(60.742,67)	-
a) Pagos de intereses (-)		(87.278,57)	-
c) Cobros de intereses (+)		32.760,36	-
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	13.1	(6.224,46)	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		(62.230,65)	(744.600,03)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(14.156.424,11)	(7.950,00)
a) Empresas del grupo y asociadas		(520.000,00)	-
b) Inmovilizado intangible	6	(800,00)	-
c) Inmovilizado material	7	-	(7.950,00)
d) Inversiones inmobiliarias	8	(6.289.124,20)	-
e) Otros activos financieros		(7.346.499,91)	-
7. Cobros por desinversiones (+)		6.185.000,00	-
a) Empresas del grupo y asociadas		520.000,00	-
e) Otros activos financieros		5.665.000,00	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		(7.971.424,11)	(7.950,00)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	6.000.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	12.1	-	6.000.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.947.341,07	5.030,21
a) Emisión		3.561.500,00	5.030,21
2. Deudas con entidades de crédito (+)		3.500.000,00	-
5. Otras deudas (+)		61.500,00	5.030,21
b) Devolución y amortización de		(614.158,93)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(613.385,07)	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(773,86)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		2.947.341,07	6.005.030,21
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		(5.086.313,69)	5.252.480,18
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.252.480,18	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10.3	166.166,49	5.252.480,18

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria son parte integrante de este estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2025

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Firmado por:



75048496E84648E...

Firmado por:



5F281A7766F4B4...

Signed by:



90C4D99B0C66472...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad fue constituida el 26 de noviembre de 2024, según escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. José Carlos Sánchez González, con el nº 2813 de su protocolo. En el mismo acto, se llevó a cabo la declaración de unipersonalidad de la Sociedad.

1.1 Domicilio social

El domicilio social se encuentra en Avenida Ramón y Cajal número 7, entreplanta 1ª, piso 1 puerta B, Madrid.


1.2 Actividad de la Sociedad

La Sociedad tiene como objeto social:

- a) La adquisición y promoción (incluyendo rehabilitación) de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio nacional cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que la Sociedad, y estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria en la distribución de beneficios;
- c) 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 mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades;
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2009, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro; y
- e) El desarrollo de otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas supongan en conjunto menos del 20% 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".


La actividad principal de la Sociedad coincide con su objeto social.

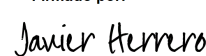
En fecha 28 de febrero de 2025 las acciones de la Sociedad se incorporaron en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, habiendo designado a Armabex como Asesor Registrado, no siendo obligatorio un proveedor de liquidez en el segmento de negociaciones BME Scaleup.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

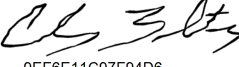

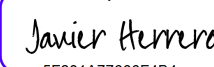
JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****1.3 Legislación aplicable**

Estas cuentas anuales han sido formuladas con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, del 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- Las circulares del Mercado Alternativo Bursátil regulan la información a suministrar por las empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup del BME MTF Equity.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Con fecha 9 de enero de 2025, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de aplicación a partir del 1 de enero de 2025.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

DocuSigned by:  9EF6E11C97F94D6...	Signed by:  90C4D99B0C66472...
Firmado por:  75048496E84648E...	Firmado por:  5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Obligación de objeto social:

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI's o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión:

- Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI's.


Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI's y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.


- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI's y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.


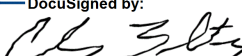
3.

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI's deberán tener carácter nominativo.

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

Signed by:

90C4D99B0C66472...
DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

4. Obligación de distribución del resultado:

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que de manera general obliga a la distribución del 80% del beneficio obtenido e imputable según la legislación aplicable.

Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de los beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas precedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

5. Obligación de información:

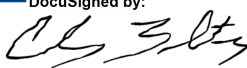
Las SOCIMI's deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI's.

6.

6. Capital mínimo:

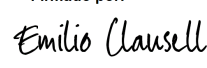
El capital mínimo se establece en 5 millones de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2025, el capital suscrito de la Sociedad asciende a 6.000.000 euros, cumpliendo con dicha condición (véase nota 12.1).

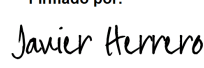
Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

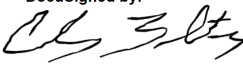
JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten precedentes.

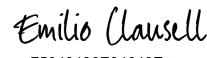
El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%. Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de la distribución del dividendo.


Estas cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel.

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales individuales del ejercicio 2024, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 31 de enero de 2025 y posteriormente aprobadas por el accionista único el 20 de febrero de 2025. Las citadas cuentas anuales fueron depositadas posteriormente en el Registro Mercantil de Madrid. Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta de decisiones del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025 se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

Firmado por:
Emilio Clausell
75048496E84648E...
DocuSigned by:
9EF6E11C97F94D6...

Firmado por:
Javier Herrero
5F281A77666F4B4...

Signed by:
Ineue Herrero
90C4D99B0C66472...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

- El valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad (cálculo de los valores razonables, valores en uso y valores actuales, estimación de las vidas útiles y cálculo del deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias): La Sociedad encarga cuando así lo estima necesario por razones de financiación o inversión, a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio. El Consejo de Administración considera que no se han producido indicios de deterioro significativos, ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de diciembre de 2025.
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
- Empresa en funcionamiento: La Sociedad acumula pérdidas desde su constitución, debido a los gastos iniciales de la constitución de la sociedad y de los gastos incurridos por su salida a cotización bursátil, pero con el actual plan de negocios esta situación se revertirá en el próximo ejercicio. Se estima que, con los inmuebles adquiridos, la rentas cubran sobradamente los gastos de la Sociedad.
- Impuesto sobre Sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.4 Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, el Consejo de Administración de la Sociedad presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes a 31 de diciembre de 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, no siendo por tanto necesario efectuar modificación o adaptación alguna al objeto de permitir la comparación de la información entre ambos. Cabe mencionar que la Sociedad fue constituida el 26 de noviembre de 2024 (véase nota 1). El ejercicio social del 2024 corresponde al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2024.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

2.5 Agrupación de partidas.

En el supuesto de existir partidas significativas que han sido objeto de agrupación en el balance, se incluye la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Elementos recogidos en varias partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el estado de cambios en el patrimonio neto, y que no esté adecuadamente desagregada en otros apartados de la presente memoria.

2.7 Cambios en criterios contables.

En el presente ejercicio, no se han realizado ajustes en las cuentas anuales por cambios de criterio contable.

2.8 Corrección de errores.

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cifras comparativas. Los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

2.9 Importancia relativa y prudencia.

La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.

2.10 Principio de empresa en funcionamiento.

En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión de la empresa tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación. La Sociedad tiene un Patrimonio Neto positivo del 66,10% sobre el total pasivo.

<p>DocuSigned by:  9EF6E11C97F94D6...</p>	<p>Signed by:  90C4D99B0C66472...</p>
<p>Firmado por:  75048496E84648E...</p>	<p>Firmado por:  5F281A77666F4B4...</p>

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****3. APLICACIÓN DE RESULTADOS****3.1 Propuesta de aplicación de resultado.**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta de Decisión del Accionista Único, es la siguiente:

Base de reparto	2025	2024
Pérdidas y Ganancias (Pérdidas)	(116.186,46)	(113,42)
Total	(116.186,46)	(113,42)

Distribución	2025	2024
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(116.186,46)	(113,42)
Total	(116.186,46)	(113,42)

En el Acta de consignación de decisiones del Accionista Único de 20 de febrero de 2025 se aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2024 a "*Resultados negativos de ejercicios anteriores*".


3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital suscrito. Esta reserva, ateniendo a la Ley SOCIMI no podrá superar el límite del 20% del capital suscrito y no es distribuable a los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas en 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 suscrito. 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 suscrito, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.


3.3 Reparto obligatorio de dividendos.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que se explican en la nota 1 (4).

Firmado por:

 75048496E84648E...

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 4 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 25%.

4.2 Inmovilizado Material

El inmovilizado material se valora según su precio de adquisición. Este precio incluye además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se han producido hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo los gastos financieros cuando el período de producción e instalación es superior al año.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio de devengo.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el importe que, en su caso, se obtenga de un elemento del inmovilizado material, neto de los costes de venta, y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Firmado por:
Emilio Clausell
75048496E84648E...

DocuSigned by:
CS 3 lts
9EF6E11C97F94D6...

Firmado por:
Javier Herrero
5F281A7766F4B4...

Signed by:
Inene Herrero
90C4D99B0C66472...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

A 31 de diciembre de 2025, no existe inmovilizado material.

El Inmovilizado Material a 31 de diciembre de 2024 estaba compuesto por la cuenta "inmovilizado en curso", cuyo importe se ha traspasado en el presente ejercicio al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

Deterioro de valor de inmovilizado material.

En la fecha de cada balance o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

Reversión de la pérdida por deterioro de valor.

Las reversiones de las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor contable que hubiera tenido el activo, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro, exclusivamente en aquellos casos en los que una vez evaluados los factores internos o externos se pudiera concluir que los indicadores de deterioro que determinaron el reconocimiento de las correcciones valorativas han dejado de existir o se han visto parcialmente mitigados.


4.3 Inversiones inmobiliarias


Las inversiones inmobiliarias son aquellos activos no corrientes que son inmuebles y que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas en lugar de para:

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

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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 es su explotación en régimen de arrendamiento, 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 inherentes a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Los terrenos no son objeto de amortización al considerarse que poseen una vida útil indefinida.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período superior a un año para estar en condiciones normales de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento. Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la Sociedad no ha activado gastos financieros.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados como mayor valor de este.

La Sociedad en el momento de la adquisición de las inversiones inmobiliarias diferencia entre el valor de la construcción y del terreno. Esta separación se realiza proporcionalmente por el valor catastral del inmueble a fecha de compra, entendiéndose este método como el más razonable para su diferenciación. Las reformas y remodelaciones que realizadas sobre los inmuebles son integrales, dejando el activo en un estado razonable y adecuado que permita ser alquilado. En este sentido la Sociedad amortiza estos elementos de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute.

De este modo, los inmuebles de la Sociedad utilizan un porcentaje de amortización del 2%.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarán como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

La Sociedad determina al cierre de cada ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias a efectos de deterioro. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización de las cuentas anuales (Sociedad de Tasación, S.A. en este caso), de forma que al cierre de cada período el valor de mercado refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

Firmado por:

Emilio Clausell

75048496E84648E...

Firmado por:

Javier Herrero

5F281A7766F4B4...

DocuSigned by:

CL 3/23

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

Inene Herrero

90C4D99B0C66472...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por la Sociedad.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la basada en el método de actualización de rentas, que se fundamenta en la estimación de los ingresos generados o esperados por los activos, considerando las condiciones contractuales existentes, los niveles de ocupación y las rentas de mercado.

Este método permite evaluar la capacidad de generación de ingresos de los activos, tomando en consideración las condiciones actuales del mercado inmobiliario y las características específicas de cada inmueble.

Adicionalmente, como método de contraste, se ha utilizado el método de comparación, consistente en la obtención de valores a partir de muestras representativas de activos comparables en el mercado inmobiliario, ajustadas mediante coeficientes de homogeneización.

Para cada propiedad se han considerado parámetros de mercado ajustados en función de las características específicas de cada activo, entre las que destacan las siguientes:

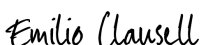
- La ubicación del inmueble dentro del municipio en el que se encuentra.
- El entorno inmediato de la propiedad.
- El estado de conservación y mantenimiento del activo.
- Las características físicas del inmueble y su distribución.
- Las rentas consideradas en la valoración, en base a parámetros de mercado.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado inmobiliario, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. En la fecha de cada balance o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

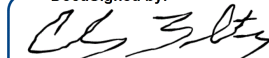
El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. La Sociedad determina el valor recuperable tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes, mediante la aplicación del método de comparación y del método de actualización de rentas, considerando la capacidad de generación de ingresos de los activos.

Firmado por:



75048496E84648E...

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Firmado por:



5F281A77666F4B4...

Signed by:



90C4D99B0C66472...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni 2024 la Sociedad ha realizado ningún deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.

4.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendamiento sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, cuando la Sociedad actúa como arrendadora, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Arrendamientos financieros


Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. El resto de los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio.

No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

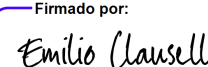
La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

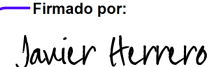
Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurrén.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:


Firmado por:


JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

4.5 Instrumentos financieros.

1. Activos financieros

Los **activos financieros** se reconocen en el balance cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

a) Activos financieros a coste amortizado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

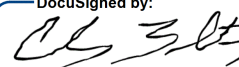
Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

En cuanto a la valoración posterior, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

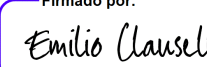
Los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

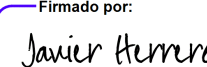
Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A7766F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. La Entidad procede a revisar detalladamente todos los saldos para determinar si el valor cobrable se ha deteriorado como consecuencia de problemas de cobrabilidad u otras circunstancias.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

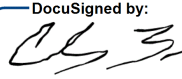
No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se puede utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la empresa.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

b) Activos financieros a coste.

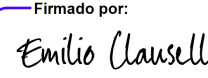
En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

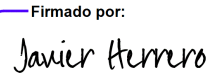
- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.


Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, debiéndose aplicar, en su caso, en relación con las empresas del grupo, el criterio incluido en el apartado 2 de la norma de registro y valoración 21ª relativa a operaciones entre empresas del grupo, y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

En cuanto a la valoración posterior, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

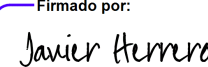
DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determinará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplicará este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabilizará como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Firmado por:


Emilio Clausell

75048496E84648E...

Firmado por:


Javier Herrero

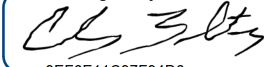
5F281A7766F4B4...

Signed by:


Irene Herrero

90C4D99B0C66472...

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Cuando la empresa participada tuviere su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración vendrá expresado en las normas contenidas en la presente disposición. No obstante, si mediaran altas tasas de inflación, los valores a considerar serán los resultantes de los estados financieros ajustados en el sentido expuesto en la norma relativa a moneda extranjera.

Con carácter general, el método indirecto de estimación a partir del patrimonio neto se podrá utilizar en aquellos casos en que puede servir para demostrar un valor recuperable mínimo sin la necesidad de realizar un análisis más complejo cuando de aquel se deduce que no hay deterioro.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

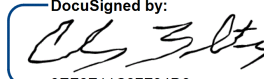
No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantendrán tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registrará en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no revertirá.

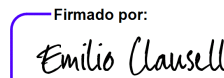
En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable sea superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementará, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considerará coste de la inversión. Sin embargo, cuando exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros valorados a valor razonable con impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias se reconocen inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión se contabilizan como gasto en el momento en que se incurren.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:
 Irene Herme
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:
 Javier Herme
 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Posteriormente, estos instrumentos se valoran a su valor razonable, reconociéndose las variaciones en resultados del ejercicio.

2. Pasivos financieros

Los **pasivos financieros** se registran inicialmente por el efectivo recibido, neto de los costes incurridos en la transacción. En ejercicios posteriores se valorarán de acuerdo con su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo.

a) Pasivos financieros a coste amortizado.

Se clasificarán todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, o se trate de alguna de las excepciones previstas en la norma.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.


Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

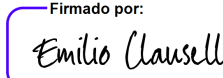
En cuanto a la valoración posterior, se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

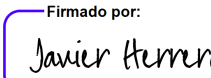
No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****4.6 Impuesto sobre Beneficios**

Con fecha 9 de enero de 2025 y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2025 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Las SOCIMIs, sociedades españolas son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria, y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

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 I, III, 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.

Adicionalmente, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. De ser aplicables alguno o ambos de estos gravámenes especiales tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y deberán ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Además, las SOCIMI's se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento) siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos, es decir, que permanezcan arrendados durante al menos tres años.

DocuSigned by:  9EF6E11C97F94D6...	Signed by:  90C4D99B0C66472...
Firmado por:  75048496E84648E...	Firmado por:  5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido 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.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta a una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen.

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 aplica cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

4.7 Ingresos y Gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes, es decir, los ingresos se reconocen cuando se ha transferido el control de los bienes o servicios a los clientes.

En cuanto a los ingresos asociados a la prestación de servicios se reconocen a lo largo del tiempo, considerando el grado de avance de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los ingresos por entrega de bienes y prestación de servicios se calculan al valor razonable de la contraprestación a la que la empresa espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos de cualquier tipo y los impuestos.

<p>DocuSigned by:  9EF6E11C97F94D6...</p>	<p>Signed by:  90C4D99B0C66472...</p>
<p>Firmado por:  75048496E84648E...</p>	<p>Firmado por:  5F281A77666F4B4...</p>

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria.

La Sociedad registra los ingresos procedentes de la actividad inmobiliaria en el momento que se produce la transferencia de los riesgos y beneficios al comprador que normalmente coincide con el traspaso de la propiedad. Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto.

Dichos inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "Inversiones inmobiliarias" en el balance.

Ingresos por intereses.

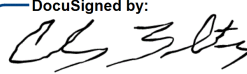
Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

4.8 Gastos de personal: compromisos por pensiones e indemnizaciones por despido

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.


En este sentido, A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no mantiene compromisos por este concepto, no existiendo ningún plan en vigor de Expediente de Regulación de Empleo.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:


Firmado por:


JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

La Sociedad no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

4.9 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas correspondientes.

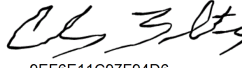
Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.10 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tienen un impacto medioambiental significativo.


4.11 Operaciones con partes vinculadas

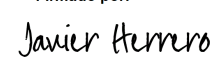
Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, tal y como establece la Norma de registro y valoración 21ª del Plan General de Contabilidad. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán 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 de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

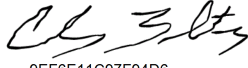
Esta norma de valoración afecta a las empresas del grupo y a las partes vinculadas, cuyas definiciones se explicitan en las normas de elaboración de las cuentas anuales del PGC. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la Norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª de elaboración de las cuentas anuales.

4.12 Estado de flujos de efectivo.


El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

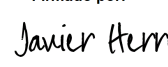
- Actividades de explotación, son aquellas actividades procedentes de la explotación que corresponden a los ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión, son los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos no incluidos en el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, tales como inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias o inversiones financieras, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento.
- Actividades de financiación, son aquellas actividades de financiación que comprenden los cobros procedentes de la adquisición por terceros de títulos valores emitidos por la empresa o de recursos concedidos por entidades financieras o terceros, en forma de préstamos u otros instrumentos de financiación, así como los pagos realizados por amortización o devolución de las cantidades aportadas por ellos. Figurarán también como flujos de efectivo por actividades de financiación los pagos a favor de los accionistas en concepto de dividendos.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

5.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés de la Sociedad surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, las cuales están emitidas a tipo fijo, concretamente al 3,75%. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.

La Sociedad no transacciona en moneda extranjera. El riesgo de divisas es inexistente.

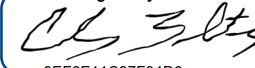
5.2 Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es definido por la Sociedad, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.

En cuanto al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, la Sociedad mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultado el fallido de las cuentas por cobrar.


5.3 Riesgo de Liquidez: La Sociedad estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.

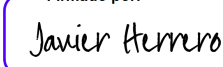
Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero de la Sociedad, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez de la Sociedad con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que la Sociedad no incumpla los límites establecidos por la financiación.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

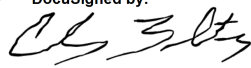
JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

5.4 Riesgo Fiscal: La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

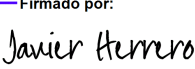
DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****6. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el epígrafe del balance y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2025:Coste

	Saldo inicial a 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Aplicaciones informáticas	-	800,00	-	800,00
	-	800,00	-	800,00

Amortización acumulada

	Saldo inicial a 31/12/2024	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Aplicaciones informáticas	-	(67,07)	-	(67,07)
	-	(67,07)	-	(67,07)

Valor neto contable

	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 31/12/2024
Total coste	800,00	-
Total amortización acumulada	(67,07)	-
	732,93	-

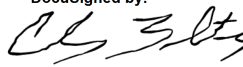
Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa, que se amortizan linealmente a razón de un 25% anual.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no poseía ningún inmovilizado intangible

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 en concepto de dotación a la amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 67,07 euros.

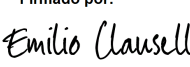
No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025.

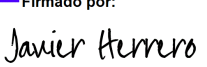
No existen subvenciones vinculadas a estos bienes.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

7. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 en el epígrafe del balance y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2025:

Coste

	Saldo inicial a 31/12/2024	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo a 31/12/2025
Inmovilizado en curso	7.950,00	-	-	(7.950,00)	-
	7.950,00	-	-	(7.950,00)	-

Amortización acumulada

	Saldo inicial a 31/12/2024	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
	-	-	-	-

Ejercicio 2024:

Coste

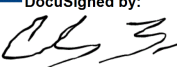
	Saldo inicial a 26/11/2024	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2024
Inmovilizado en curso	-	7.950,00	-	7.950,00
	-	7.950,00	-	7.950,00

Amortización acumulada

	Saldo inicial a 26/11/2024	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2024
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
	-	-	-	-

Valor neto contable

	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 31/12/2024
Total Activo	-	7.950,00
Total Amortizaciones	-	-
	-	7.950,00


DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

El inmovilizado en curso correspondía a servicios recibidos para la adquisición de varios inmuebles comerciales ubicados en Madrid, y durante el ejercicio 2025, se ha procedido a hacer el traspaso al epígrafe “*Inversiones Inmobiliarias*” (véase nota 8).

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 en el epígrafe del balance y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2025:Coste

	Saldo inicial a 31/12/2024	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2025
Inversiones en terrenos	-	5.395.426,24	-	6.242,66	5.401.668,90
Inversiones en construcciones	-	1.578.697,96	-	1.707,34	1.580.405,30
	-	6.974.124,20	-	7.950,00	6.982.074,20

Amortización acumulada

	Saldo inicial a 31/12/2024	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/2025
Inversiones en construcciones	-	(26.512,81)	-	(26.512,81)
	-	(26.512,81)	-	(26.512,81)

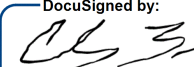
Valor neto contable

	Saldo a 31/12/2025	Saldo a 31/12/2024
Total coste	6.982.074,20	-
Total amortización acumulada	(26.512,81)	-
	6.955.561,39	-

Durante el ejercicio 2025, no se han registrado bajas en las inversiones inmobiliarias.

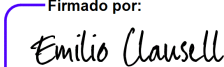
Durante el ejercicio 2025 se han producido traspasos al epígrafe de “*Inversiones inmobiliarias*” desde el epígrafe “*Inmovilizado material*” de la partida “*Inmovilizado en curso*”, correspondientes a costes asociados a la adquisición de varios inmuebles comerciales ubicados en Madrid (véase nota 7).

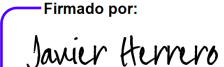
Las altas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2025 se corresponden con la adquisición de los siguientes inmuebles, cuyos importes se presentan a valor de adquisición según escritura pública (en euros):

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

750101005010105

Firmado por:


JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 1 – Madrid	25/02/2025	1.798.518,00
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 2 – Madrid	25/02/2025	173.317,00
c/ General Ibáñez de Ibero, 5A, local 1 – Madrid	25/02/2025	1.299.762,00
c/ General Ibáñez de Ibero, 5B, local 8 – Madrid	25/02/2025	1.418.372,00
c/ Sánchez Pacheco, 47 – Madrid	25/02/2025	2.160.031,00
		6.850.000,00

Adicionalmente al valor de adquisición según escritura, se han registrado importes por 132.074,20 euros correspondientes a gastos directamente atribuibles a la adquisición de los inmuebles, de forma que el coste total registrado a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6.982.074,20 euros.

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 en concepto de dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 26.512,81 euros.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos.

Actualmente la totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden a terrenos y construcciones destinadas al arrendamiento. La amortización de las construcciones de las inversiones inmobiliarias se realiza linealmente en un período de 50 años.

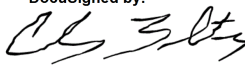
No existen bienes totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2025.

El valor neto contable de los terrenos y construcciones clasificados como inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

Concepto	2025	2024
Terrenos	5.401.668,90	-
Construcción	1.553.892,49	-
Total	6.955.561,39	-

A continuación, se informa de los valores contables de los inmuebles propiedad de la Sociedad a fecha de cierre del ejercicio 2025 y 2024 (en euros):

Dirección	Población	A 31/12/2025	A 31/12/2024
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 1	Madrid	1.802.167,50	-
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 2	Madrid	176.966,50	-
c/ General Ibáñez de Ibero, 5, portal A, local 1	Madrid	1.303.411,50	-
c/ General Ibáñez de Ibero, 5, portal B, local 8	Madrid	1.422.021,50	-
c/ Sánchez Pacheco, 47	Madrid	2.277.507,20	-
Total Valor de adquisición		6.982.074,20	-
Total Amortización acumulada		(26.512,81)	-
Valor Neto Contable		6.955.561,39	-

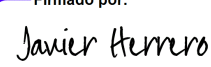
DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5E281A7766E4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están destinadas íntegramente al alquiler.

El artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, establece que el incumplimiento del requisito de permanencia establecido en el apartado 3 del artículo 3 de dicha ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad ha cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

A 31 de diciembre de 2025, la totalidad de las inversiones inmobiliarias se encuentran afectas como garantía hipotecaria de los préstamos formalizados sobre las mismas (véase nota 11.1). El valor neto contable de dichos activos, que asciende a 6.955.561,39 euros, existiendo un saldo pendiente de pago de los préstamos hipotecarios de 2.847.174,50 euros a dicha fecha (0,00 euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, existen activos financieros pignorados vinculados a los citados préstamos por importe de 265.000,00 euros (véase nota 10.2).

A 31 de diciembre de 2025 no existen compromisos de compra. No obstante, a 31 de diciembre de 2024 existía un compromiso de compra derivado del contrato de arras penitenciales firmado el 18 de diciembre de 2024, correspondiente a los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2025 (véase nota 6.2).

Durante el ejercicio 2025, no se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

Durante el ejercicio 2025, no se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha encargado a un experto independiente (Sociedad de Tasación, S.A.) la valoración de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe "*Inversiones inmobiliarias*".

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por dicho experto independiente, no vinculado a la Sociedad, ascendiendo a un total de 7.774.412,61 euros. El valor neto contable de dichos activos a 31 de diciembre de 2025 asciende a 6.955.561,39 euros, por lo que la valoración de estos pone de manifiesto una plusvalía latente de 818.851,22 euros.


A partir de la valoración de inmuebles realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. (entidad independiente), a fecha 11 de diciembre de 2024 y 18 de marzo de 2026 (últimas tasaciones disponibles), y sin que existan indicios o se tenga conocimiento de hechos que pudieran alterar dichas valoraciones, se ha elaborado el siguiente cuadro, que pone de manifiesto la consistencia del valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad (en euros):


DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75010100F01010F0

Firmado por:


JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Dirección	Población	Coste de adquisición 31/12/2025	Amortización acumulada 31/12/2025	Valor Neto Contable 31/12/2025	Valor de Tasación - Hipotecario
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 1	Madrid	1.802.167,50	(5.655,48)	1.796.512,02	2.439.223,00*
c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 2	Madrid	176.966,50	(537,90)	176.428,60	
c/ General Ibáñez de Íbero, 5A, local 1	Madrid	1.303.411,50	(7.988,75)	1.295.422,75	2.728.640,00*
c/ General Ibáñez de Íbero, 5B, local 8	Madrid	1.422.021,50	(8.705,72)	1.413.315,78	
c/ Sánchez Pacheco, 47	Madrid	2.277.507,20	(3.624,96)	2.273.882,24	2.606.549,61 **
Total		6.982.074,20	(26.512,81)	6.955.561,39	7.774.412,61

*Fecha de tasación: 11-12-2024

**Fecha de tasación: 18-03-2026

Como se ha mencionado, la Sociedad determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia las realizadas por expertos independientes.

La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada por un experto independiente conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas finalidades financieras.

Para la determinación del valor de los activos inmobiliarios, el experto independiente ha llevado a cabo un análisis basado en la aplicación conjunta del método de comparación y del método de actualización de rentas.

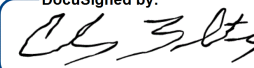
El método de comparación se basa en la obtención de valores a partir de muestras representativas de activos comparables en el mercado inmobiliario, ajustadas mediante coeficientes de homogeneización en función de factores como la localización, superficie, tipología, estado de conservación y características específicas de cada activo.

Por su parte, el método de actualización de rentas se basa en la estimación de los ingresos generados o esperados por los activos, considerando las condiciones contractuales existentes, niveles de ocupación y rentas de mercado. A partir de estos parámetros, se han estimado los flujos de ingresos netos futuros, teniendo en cuenta los gastos asociados a los activos, así como su valor de reversión, y se han actualizado mediante la aplicación de tasas de rentabilidad acordes con el perfil de riesgo de los activos.

Adicionalmente, se ha considerado el método del coste, basado en el valor de reposición del activo, como referencia adicional en el proceso de valoración, sin que tenga carácter predominante en la determinación del valor final.

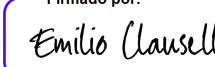
Este enfoque permite contrastar los valores obtenidos por los distintos métodos, incorporando una perspectiva basada tanto en el comportamiento del mercado como en la capacidad de generación de rentas de los activos inmobiliarios.

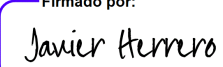
Las principales variables consideradas en el proceso de valoración han sido, por tanto, los precios de mercado de activos comparables, los niveles de renta actuales y de mercado, los grados de ocupación, así como las hipótesis de rentabilidad consideradas en función del riesgo y características de cada activo.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Durante el presente ejercicio no se han registrado correcciones por deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.

Otra información:

- a) Todas las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- b) Los ingresos procedentes del arrendamiento de estas inversiones ascienden a 327.591,19 euros a 31 de diciembre de 2025 (0,00 euros a 31 de diciembre de 2024), los cuales se encuentran registrados en el epígrafe “*Prestaciones de servicios*” de la cuenta de pérdidas y ganancias
- c) Los gastos, incluidos los tributos, que gravan estas inversiones, ascienden a 163.344,11 euros durante el ejercicio 2025 (0,00 euros en el ejercicio 2024) (véase nota 14.1), los cuales se encuentran registrados en el epígrafe “*Otros gastos de explotación*” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

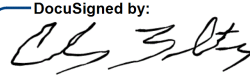
Políticas de seguros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de las inversiones inmobiliarias. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

A 31 de diciembre de 2025 todos los inmuebles que componen el epígrafe “*Inversiones inmobiliarias*” se encuentran debidamente asegurados.

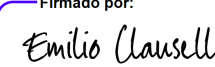
9. ARRENDAMIENTOS**Arrendamientos operativos**La Sociedad como arrendadora

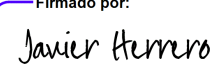
- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) Los contratos de arrendamiento formalizados por la entidad con terceros tienen duraciones contractuales, con carácter general, entre 6 y 15 años, incluyendo un periodo de obligado cumplimiento inicial de 5 años.
- d) La actualización de las rentas pactadas en los contratos de arrendamiento se realiza con carácter anual a partir de determinados ejercicios, en función de lo establecido contractualmente, referenciada principalmente al Índice de Precios de Consumo (IPC).

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 7E0A8406F84648F

Firmado por:

 5E281A77686E4D4

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

- e) De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones significativas, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento correspondiente al período mínimo de obligado cumplimiento, sin perjuicio de que su reflejo contable difiera por aplicación de la normativa contable vigente, y de acuerdo con los contratos actualmente en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

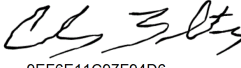
	2025	2024
Hasta 1 año	384.700,00	-
Año 2	388.200,00	-
Año 3	177.200,00	-
Año 4	101.250,00	-
Total	1.051.350,00	-

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler. Durante el ejercicio 2025, dichos gastos han ascendido a 10.087,42 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “*Otros gastos de explotación*” de la cuenta de pérdidas y ganancias (0,00 euros en el ejercicio anterior).

La Sociedad como arrendataria


A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad, en su condición de arrendataria, tiene suscrito el siguiente contrato de arrendamiento:

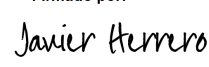
- Cesión de un espacio de trabajo con la sociedad vinculada Negocios Lorente, S.L., en la Avenida de Ramón y Cajal, número 7, entreplanta 1ª, piso 1º, puerta B, Madrid. El contrato fue formalizado el 1 de enero de 2025, con una duración de 5 años, siendo la fecha de vencimiento el 1 de enero de 2030. Una vez finalizado este periodo, las renovaciones se realizan anualmente. La renta mensual asciende a 1.600,00 euros (IVA excluido). En caso de cancelación de este contrato, la comunicación deberá efectuarse con un preaviso de un mes de antelación.
- Al cierre del ejercicio 2025, las cuotas devengadas han ascendido a 19.200,00 euros (0,00 euros al cierre del ejercicio 2024), y se encuentran registradas en el epígrafe “*Otros gastos de explotación*” de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase nota 14.3)

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****10. ACTIVOS FINANCIEROS**

La empresa reconoce como activos financieros cualquier tipo de activo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos y pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

10.1 Activos financieros no corrientes por categorías.

En el siguiente cuadro se detallan los activos financieros a largo plazo por categorías registrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 (en euros):

Categorías	CLASES			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	61.500,00	-	61.500,00	-
Total	61.500,00	-	61.500,00	-

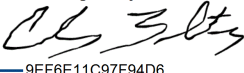
Los activos financieros a largo plazo corresponden a fianzas constituidas por la Sociedad, cuyos vencimientos se establecen en función de cada contrato de arrendamiento, los cuales pueden ser prorrogables.

10.2 Activos financieros corrientes por categorías.

En el siguiente cuadro se detallan los activos financieros a corto plazo por categorías registrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 (en euros):

CATEGORÍAS	CLASES					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	1.369.828,90	-	-	-	1.369.828,90	-
Activos financieros a coste amortizado			275.402,60	691.844,29	275.402,60	691.844,29
Depósitos	-	-	265.000,00	685.000,00	265.000,00	685.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	10.402,60	6.844,29	10.402,60	6.844,29
Total	1.369.828,90	-	275.402,60	691.844,29	1.645.231,50	691.844,29

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:



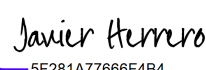
90C4D99B0C66472...

Firmado por:



75048496E84648E...

Firmado por:



5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****a) Instrumentos de patrimonio.**

Los instrumentos de patrimonio clasificados como “*Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de Pérdidas y Ganancias*” corresponden a cinco fondos de inversión formalizados en los meses de junio y septiembre de 2025, los cuales se encuentran valorados a su valor razonable. La variación registrada en el valor razonable de estos instrumentos durante el ejercicio 2025 ha ascendido a 14.828,99 euros, registrada en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias “*Variación de valor razonable de instrumentos financieros*”.

b) Créditos, derivados y otros.

Dentro de la partida de “*Depósitos*”, clasificada en la categoría “*Activos financieros a coste amortizado*”, se incluyen tres depósitos a corto plazo por importe total de 265.000,00 euros, vinculados con la pignoración de préstamos con CaixaBank (véase nota 11.3), por lo que no son de libre disposición hasta la cancelación de las obligaciones garantizadas. A 31 de diciembre de 2024, esta partida incluía principalmente un depósito constituido por el contrato de arras penitenciales firmado el 18 de diciembre de 2024, por importe de 685.000,00 euros, con relación para la adquisición de cinco locales comerciales ubicados en Madrid, adquiridos en el presente ejercicio (véase nota 8).

Ni durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024 se han dotado correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

Los ingresos financieros devengados en el presente ejercicio procedentes de activos financieros ascienden a 32.760,36 euros, de los cuales 7.791,11 euros corresponden a ingresos por créditos con partes vinculadas (véase nota 17.2), y que se encuentran registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias “*Ingresos financieros*”.

Dentro de la partida “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” se encuentran registrados saldos deudores con empresas vinculadas por importe de 4.840,00 euros a 31 de diciembre de 2025 (0,00 euros a 31 de diciembre de 2024) (véase nota 15.3).

10.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente (en euros):

	2025	2024
Bancos, cuentas corrientes	166.166,49	4.552.480,18
Inversiones a corto plazo de gran liquidez	-	700.000,00
Total efectivo y otros activos líquidos	166.166,49	5.252.480,18

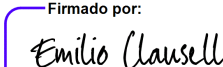
Todo el saldo de efectivo y otros activos líquidos equivalentes son de libre disposición.

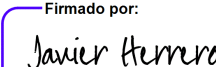
DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:


Firmado por:


JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

En cuanto a “*Inversiones a corto plazo de gran liquidez*”, a 31 de diciembre de 2024, correspondían a un depósito bancario constituido el 23 de diciembre de 2024, por un importe de 700.000,00 euros, remunerado al 2,45% y con vencimiento el 23 de enero de 2025.

11. PASIVOS FINANCIEROS

La Sociedad reconoce como pasivos financieros cualquier pasivo que sea un instrumento de patrimonio de otra empresa o suponga una obligación contractual a devolver efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad.

11.1 Pasivos financieros no corrientes por categorías.

En el siguiente cuadro se detallan los pasivos financieros a largo plazo por categorías registrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 (en euros):

CATEGORÍAS	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos, Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	2.706.220,60	-	93.500,00	-	2.799.720,60	-
Total	2.706.220,60	-	93.500,00	-	2.799.720,60	-

La deuda con entidades de crédito a largo plazo corresponde a tres préstamos hipotecarios, mientras que la deuda con entidades de crédito a corto plazo corresponde a la parte corriente de dichos préstamos.

Los préstamos hipotecarios están garantizados por la totalidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad (véase nota 8), así como por depósitos pignorados por importe de 265.000,00 euros (véase nota 10.2).

Los mencionados préstamos hipotecarios comparten las mismas características, devengando un tipo de interés nominal anual comprendido entre el 3% y el 4% durante toda la vida de los mismos. La totalidad de los préstamos hipotecarios tienen un plazo de duración de 15 años y contemplan un periodo de carencia de 32 meses.

El gasto financiero devengado por los préstamos durante el ejercicio de 2025 asciende a 84.711,63 euros (0,00 euros en el ejercicio 2024).

Dentro de la partida “*Créditos, Derivados y Otros*” encontramos las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios por importe de 93.500,00 euros.

11.2 Pasivos financieros corrientes por categorías.

En el siguiente cuadro se detallan los pasivos financieros a corto plazo por categorías registrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 (en euros):

DocuSigned by:  9EF6E11C97F94D6...	Signed by:  90C4D99B0C66472...
Firmado por:  75048496E84648E...	Firmado por:  EC981A77668F4D4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

CATEGORIAS	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		Créditos, Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	140.953,90	-	13.624,75	-	16.272,35	5.030,21	170.851,00	5.030,21
Total	140.953,90	-	13.624,75	-	16.272,35	5.030,21	170.851,00	5.030,21

Dentro de la partida "Créditos, Derivados y Otros" se encuentran registrados saldos acreedores con la sociedad vinculada Negocios Lorente, S.L., por importe a 31 de diciembre de 4.256,35 euros a 31 de diciembre de 2025 (5.030,21 euros a 31 de diciembre de 2024) (véase nota 17.3).

11.3 Clasificación por vencimientos

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguiente por cada una de las partidas (en euros):

DEUDAS	2026	2027	2028	2029	2030	2031 y Siguintes	Total
Deudas con entidades de crédito	140.953,90	159.004,73	165.172,77	171.576,15	178.223,82	2.032.243,15	2.847.174,50
Deudas a corto plazo	16.272,35	-	-	-	23.000,00	70.500,00	109.772,35
Acreedores y otras cuentas a pagar							
Otros acreedores	13.624,75	-	-	-	-	-	13.624,75
Total	170.851,00	159.004,73	165.172,77	171.576,15	201.223,82	2.125.743,15	2.970.571,60

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

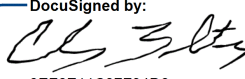
No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

12. FONDOS PROPIOS**12.1 Capital suscrito**

Con fecha 26 de noviembre de 2024 se constituyó la Sociedad con un capital suscrito de 6.000.000,00 euros, representado por 6.000.000 acciones, de un euro de valor nominal cada una.

El capital suscrito a 31 de diciembre de 2025 está representado por 6.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, y de una clase, por el Accionista Único, Don Francisco Javier Herrero Gilsanz.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a contratación pública y cotización oficial en el BME Scaleup de BME MTF Equity desde febrero de 2025, formando parte del segmento SOCIMI.

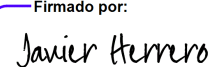
DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****12.2 Reservas****Reserva legal.**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital suscrito.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital suscrito, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal no ha sido constituida.

Otras reservas.

De acuerdo con el apartado 4º de la norma de registro y valoración 9º, Instrumentos financieros, y de acuerdo con el apartado 7 de la Introducción, ambos del Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el PGC, los gastos de constitución y los gastos de ampliación de capital se imputarán directamente al patrimonio neto como menores reservas.

El detalle de las reservas a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

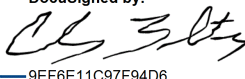
	(Euros)	
	31/12/2025	31/12/2024
Reservas voluntarias	(43.120,10)	(43.120,10)
Total reservas	(43.120,10)	(43.120,10)

Las reservas voluntarias se encuentran en negativo por importe de 43.120,10 euros y corresponden a los gastos incurridos en la constitución de la Sociedad.

Dividendos.

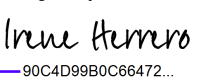
Debido a su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad estará obligada a distribuir a sus accionistas en forma de dividendos, una vez que cumpla con las obligaciones mercantiles que correspondan, al menos el 80% del beneficio neto obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

DocuSigned by:




9EF6E11C97F94D6...

Signed by:



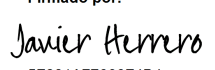
90C4D99B0C66472...

Firmado por:



75048496E84648E...

Firmado por:



5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

13. SITUACIÓN FISCAL

13.1 Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas (en euros):

	2025		2024	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
Activos por impuesto corriente				
Hacienda Pública, deudora por impuestos	6.224,46	-	-	-
Hacienda Pública, por IVA	-	14.628,27	9.928,60	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	8.992,18	-	406,38
Organismos de la Seguridad Social	-	1.006,91	-	
TOTAL	6.224,46	24.627,36	9.928,60	406,38

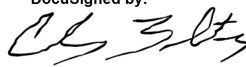
13.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

La conciliación entre ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre sociedades para el ejercicio 2025 es la siguiente (en euros):

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio neto y reservas			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(116.186,46)			-	(116.186,46)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	260,65	-	260,65	-	-	-	260,65
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
- con origen en el ejercicio	33,54	-	33,54	-	-	-	33,54
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(115.892,27)			-	(115.892,27)

La conciliación entre ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre sociedades para el ejercicio 2024 fue la siguiente (en euros):

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio neto y reservas			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(113,42)			-	(113,42)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	(43.120,10)	-	(43.120,10)
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(113,42)			-	(43.233,52)

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Firmado por:
 Emilio Clausell

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:
 Javier Herrero

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

La Sociedad, acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y sujeta a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, no ha reconocido activos ni pasivos por impuestos diferidos en el presente ejercicio ni en el anterior, dado que las diferencias temporarias derivadas de los ajustes entre el resultado contable y la base imponible no generan efectos fiscales.

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.

Según establece la legislación vigente, 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. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

El consejo de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

A 31 de diciembre de 2025 no existe ninguna inspección en curso.

13.4 Bases imponibles negativas.

Existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la Sociedad en el régimen de SOCIMI por importe de 43.233,52 euros.

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

- (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 aplicable.

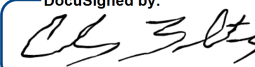
- (b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha ley:

No aplicable.

- (c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley:

No aplicable.

- (d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:

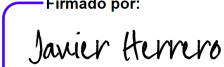
DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A7766F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Ni a 31 de diciembre de 2025 ni 2024 la Sociedad ha repartido dividendos con cargo a reservas.

- (e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores:

Véase punto c) y d).

- (f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

Inversiones inmobiliarias – 31.12.2025			
Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha de adquisición
Local comercial	c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 1	Madrid	28/02/2025
Local comercial	c/ Puerto Rico, 6-8, puerta 2	Madrid	28/02/2025
Local comercial	c/ General Ibáñez de Ibero, 5, portal A, local 1	Madrid	28/02/2025
Local comercial	c/ General Ibáñez de Ibero, 5, portal B, local 8	Madrid	28/02/2025
Local comercial	c/ Sánchez Pacheco, 47	Madrid	28/02/2025

- 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.

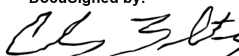
No aplicable.

- h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Véase punto f).


- 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.

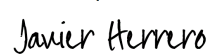
No aplicable.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****14. INGRESOS Y GASTOS**

Han sido aplicados los criterios de valoración expuestos en la nota 4.7, de acuerdo con la normativa vigente.

14.1 Desagregación por categorías del importe neto de la cifra de negocios

Los ingresos de la Sociedad proceden principalmente de los contratos de arrendamientos de los inmuebles de su propiedad. Los contratos de alquiler suelen ser *ad-hoc*, adoptándose en función del tipo de negocio y las características del local. Las condiciones pactadas siguen, con carácter general, un estándar basado en una duración de entre 6 y 15 años.

Cifra de negocios por categoría de actividades				
Descripción de la actividad	EJERCICIO 2025	%	EJERCICIO 2024	%
Alquiler de bienes inmuebles	327.591,19	98,13%	-	-
Prestación de servicios	6.256,78	1,87%	-	-
Total actividades	333.847,97	100,00%	-	-

La totalidad de las actividades se han realizado dentro del territorio nacional.

14.2 Desglose del epígrafe "Gastos de personal"

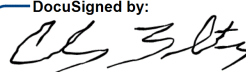
El detalle de los gastos de personal devengados durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2024
Sueldos y salarios y remuneraciones del consejo	158.074,89	-
Seguridad social a cargo de la empresa	8.000,21	-
Total	166.075,10	-

14.3 Desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación"

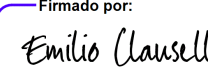
El detalle de otros gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

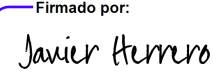
	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2024
Arrendamientos y cánones	19.200,00	-
Reparación y conservación	4.778,98	-
Servicios profesionales independientes	160.449,99	-
Primas de seguros	3.878,60	-
Servicios bancarios y similares	1.087,91	88,45
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	840,00	-
Otros servicios	17.960,46	24,97
Otros tributos	10.856,09	-
Total	219.052,03	113,42

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Dentro del epígrafe “*Otros gastos de explotación*” se incluyen gastos por arrendamientos por importe de 19.200,00 euros (0,00 euros a 31 de diciembre de 2024) y gastos por servicios de profesionales independientes por importe de 28.800,00 euros (0,00 euros a 31 de diciembre de 2024), correspondientes principalmente a servicios prestados por la sociedad vinculada Negocios Lorente, S.L. (véanse notas 9 y 15.2).

14.4 Desglose del epígrafe “*Otros resultados*”

	EJERCICIO 2025	EJERCICIO 2024
Ingresos excepcionales	82,45	-
Gastos excepcionales	(260,65)	-
Total	(178,20)	-

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS15.1 Identificación de partes vinculadas

Se consideran “partes vinculadas” de la Sociedad: el Accionista Único, los miembros del órgano de administración, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control.

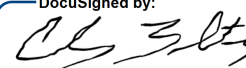
Las entidades consideradas partes vinculadas son las siguientes:

- D. Francisco Javier Herrero Gilsanz, en su condición de Accionista Único.
- Miembros del órgano de administración.
- Negocios Lorente, S.L.: Es parte vinculada dado que pertenece en un 10% al Accionista Único de la Sociedad. La naturaleza de la relación es comercial y financiera.

15.2 Operaciones con partes vinculadas

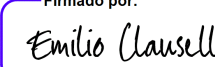
El detalle de las operaciones realizadas entre la Sociedad y las partes vinculadas en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente (en euros):

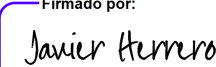
Partes vinculadas	Ejercicio 2025			Ejercicio 2024		
	Servicios recibidos	Ingresos financieros	Gastos financieros	Servicios recibidos	Ingresos financieros	Gastos financieros
Negocios Lorente, S.L.	48.000,00	7.791,11	-	-	-	-
Otras partes vinculadas	-	-	1.176,27	-	-	-
Total	48.000,00	7.791,11	1.176,27	-	-	-

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Las transacciones más significativas realizadas por la Sociedad con partes vinculadas ascienden a 48.000,00 euros (0,00 euros para el ejercicio anterior), correspondiendo principalmente a servicios de profesionales independientes prestados por la sociedad vinculada Negocios Lorente, S.L. por importe de 28.800,00 euros, así como al arrendamiento de un espacio de trabajo contratado con la citada sociedad por importe de 19.200,00 euros (véase nota 9).

15.3 Saldos pendientes con partes vinculadas.

En el importe de los saldos en el balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024 con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente (en euros):

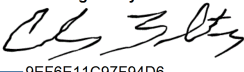
Partes vinculadas	31-12-2025		31-12-2024	
	Deudores	Otras deudas	Deudores	Otras deudas
Negocios Lorente, S.L.	4.840,00	4.256,35	-	-

El saldo pendiente con partes vinculadas corresponde íntegramente a Negocios Lorente, S.L.

Existen los siguientes contratos formalizados con partes vinculadas:

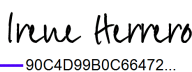
- Contrato de alquiler suscrito con Negocios Lorente, S.L. (véase nota 9).
- Contrato de prestación de servicios de asesoramiento, consultoría y gestión inmobiliaria, suscrito el 01 de enero de 2025 entre la Sociedad y Negocios Lorente, S.L. El precio establecido en el contrato por la prestación del servicio de Negocios Lorente hacia la Sociedad se establece en 1.400,00 mensuales, IVA excluido. El contrato tiene una duración de 5 años y será renovado por plazos de un año.
- Contrato de línea de crédito concedido por el Accionista Único a la Sociedad, suscrito en fecha 3 de febrero de 2025 y por una cantidad de hasta 3 millones de euros. La línea de crédito se concierta por un periodo máximo de dos años, siendo su vencimiento el 3 de febrero de 2027, y devenga un interés anual del 2% + Euribor. En febrero de 2025 se dispuso la cantidad de 1.400.000,00 euros que fue íntegramente devuelta en marzo de 2025. A 31 de diciembre de 2025, el saldo dispuesto asciende a 0,00 euros, y los intereses devengados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 1.176,27 euros.
- Contrato de línea de crédito concedido por la Sociedad a Negocios Lorente, S.L., por un importe máximo de 1.000.000,00 euros. El importe concedido y pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2025 es de 0,00 euros, y los intereses devengados durante el ejercicio 2025 han ascendido a 7.791,11 euros.

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:



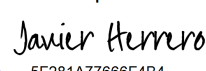
90C4D99B0C66472...

Firmado por:



75048496E84648E...

Firmado por:



5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

15.4 Remuneraciones a la alta dirección y miembros del órgano de Administración.

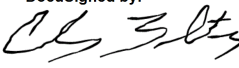
No existe personal de alta dirección distinto del órgano de Administración de la Sociedad.

El órgano de Administración no ha recibido préstamos, anticipos ni prestaciones en concepto de planes de pensiones o seguros de vida.

El órgano de Administración de la Sociedad no ha incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

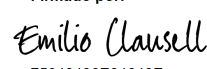
El cargo de administrador es retribuido. Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 el Órgano de Administración ha percibido una retribución por importe global de 133.270,00 euros (0,00 euros durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre del 2024).

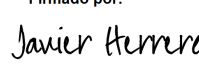
De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés de la Sociedad.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****16. OTRA INFORMACIÓN****16.1 Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2025 y 2024**

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 2024 por categorías profesionales son los siguientes:

Ejercicio 2025:

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Administradores	-	1
Administración-Finanzas	1	-
Total	1	1

Ejercicio 2024:

Categorías y niveles	Mujer	Hombre
Administradores	-	1
Total	-	1

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33% durante el ejercicio 2025 ni durante el ejercicio 2024.

16.2 Honorarios auditores

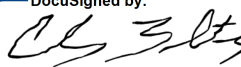
Los honorarios devengados por Crowe Auditores España, S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2025 ascienden a 8.800,00 euros (4.000,00 euros en el ejercicio 2024). No existen otros honorarios devengados por otras sociedades de la red CROWE durante los ejercicios 2025 y 2024.

16.3 Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la memoria.

La Sociedad no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

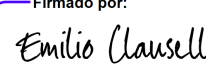
17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

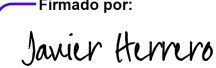
Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad (véase nota 1), la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A7766F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

18. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO Y LA LEY 18/2022 DE 28 DE SEPTIEMBRE.

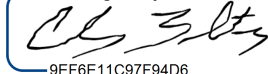
Conforme a lo indicado en la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se informa de lo siguiente:

CONCEPTO	DÍAS	
	2025	2024
Período medio de pago a proveedores	0,81	2,61
Ratio de operaciones pagadas	63,83	4,3
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,90	-
	Importe (euros)	
Total pagos realizados	249.881,47	56.867,29
Total pagos pendientes	13.624,75	-

De acuerdo con la Ley 18/2022 de 28 de septiembre, a continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el total de facturas y pagos, según dispuesto en el Boletín Oficial del Estado publicado el 29 de septiembre de 2022:

	2025		2024	
	Euros	Número de facturas	Euros	Número de facturas
Facturas pagadas en plazo inferior al máximo	249.881,47	132	56.867,29	7
Total facturas pagadas	249.881,47	132	56.867,29	7
% pagado en plazo inferior al máximo	100%		100%	

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:



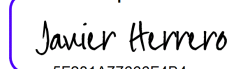
90C4D99B0C66472...

Firmado por:



75048496E84648E...

Firmado por:



5F281A77666F4B4...

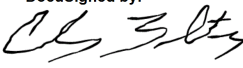
JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025****19. HECHOS POSTERIORES**

- En fecha 22 de enero de 2026 se formaliza un contrato de arras penitenciales de compraventa de cuatro fincas que conforman el local en situación arrendaticia; y en fecha 12 de febrero de 2026, mediante escritura de compraventa, se eleva a público la adquisición de los inmuebles (local comercial y garajes) por parte de la Sociedad, los cuales se detallan a continuación:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura
c/ López de Hoyos, 111 - Madrid	12/02/2026	909.694,02
c/ López de Hoyos, 111 - Madrid	12/02/2026	587.199,44
c/ Agustín de Rojas, 10 - Madrid	12/02/2026	890.537,36
c/ Agustín de Rojas, 12 - Madrid	12/02/2026	1.072.569,19
		3.460.000,01

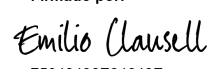
- Con fecha 16 de marzo de 2026 se acordó una ampliación de capital por importe de 2.000.000,00 euros, mediante compensación de créditos, con la emisión de 2.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión total de 1.013.530,33 euros, lo que supone una prima de emisión unitaria de 0,506765165 euros por acción, siendo el importe total de los créditos compensados de 3.013.530,33 euros, íntegramente suscritos y desembolsados mediante dicha compensación.
- En fecha 27 de marzo de 2026 se ha formalizado un contrato de arras penitenciales por importe de 180.000,00 euros, en relación con la adquisición de una oficina (incluyendo varias plazas de aparcamiento) situada en Valdebebas (Madrid), por un precio total de 1.800.000,00 euros.

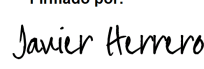
Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio no se han producido más acontecimientos que afecten sustancialmente a las presentes cuentas anuales referidos a aquella fecha que de otra manera merezcan ser reflejados.

DocuSigned by:

 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

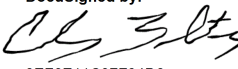
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:

 75048496E84648E...

Firmado por:

 5F281A77666F4B4...

JHG Domus Socimi, S.A.U.

Informe de gestión del ejercicio 2025


DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A7766F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

Dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se formula el presente Informe de Gestión de la Sociedad relativo al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 comprensivo de los extremos ordenados en el artículo 262.

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad.

Dado que la Sociedad fue constituida el 26 de noviembre de 2024, la actividad económica relevante se ha desarrollado fundamentalmente durante el ejercicio 2025, en el que se ha alcanzado un importe neto de la cifra de negocios de 333.847,97 euros.

Según el plan de negocio aprobado por la Sociedad, se prevé alcanzar unos ingresos de 500.000 euros en el ejercicio 2026, estimándose una evolución creciente y sostenida en los ejercicios posteriores.

La Sociedad se encuentra en fase de inversión y desarrollo, con una estrategia centrada en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios, lo que marcará la evolución futura de su cifra de negocios. Prueba de ello es la adquisición en el presente ejercicio de 4 locales comerciales y 1 nave industrial ubicados en Madrid, por importe total de 6.850.000 euros.

La evolución de los negocios de la Sociedad queda expuesta, principalmente, a través de los datos que se desprenden de las cuentas anuales del ejercicio.

Las relaciones que ha mantenido la Sociedad con terceros -proveedores, acreedores, clientes, deudores, entidades financieras- han sido estables y correctas.

Las inversiones realizadas han sido decididas con criterios de rentabilidad y oportunidad, ajustándose, por tanto, a las necesidades actuales y futuras.

Los principales riesgos de la Sociedad son los propios de la actividad y del sector en que éste opera.

Las cifras y resultados, descritos en la memoria, aseguran una adecuada posición económica-financiera y proyección futura. La Sociedad cuenta con el apoyo financiero de su socio único.

La estructura económica y financiera del balance de la Sociedad al cierre del ejercicio es la siguiente:

- ❖ La Sociedad tiene un capital desembolsado de 6.000.000 de euros.
- ❖ A 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra es positivo y asciende a 1.622.506,30 euros (5.948.816,48 euros al cierre de 2024).

2. Factores de riesgos y gestión.

Dado que la Sociedad ha sido constituida recientemente, los riesgos del negocio se encuentran en fase de evaluación inicial. No obstante, como en cualquier actividad económica, estos están sujetos a factores externos como la demanda del mercado y la gestión de recursos internos.

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...
Signed by:
Irene Herrero
90C4D99B0C66472...

Firmado por:
Emilio Clausell
75010100F01010F...
Firmado por:
Javier Herrero

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Los administradores realizarán un seguimiento continuo de dichos riesgos para establecer políticas y procedimientos adecuados que permitan mitigarlos.

3. Acontecimientos importantes posteriores al cierre.

- En fecha 22 de enero de 2026 se formaliza un contrato de arras penitenciales de compraventa de cuatro fincas que conforman el local en situación arrendaticia; y en fecha 12 de febrero de 2026, mediante escritura de compraventa, se eleva a público la adquisición de los inmuebles (local comercial y garajes) por parte de la Sociedad, los cuales se detallan a continuación:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura
c/ López de Hoyos, 111 - Madrid	12/02/2026	909.694,02
c/ López de Hoyos, 111 - Madrid	12/02/2026	587.199,44
c/ Agustín de Rojas, 10 - Madrid	12/02/2026	890.537,36
c/ Agustín de Rojas, 12 - Madrid	12/02/2026	1.072.569,19
		3.460.000,01

- Con fecha 16 de marzo de 2026 se acordó una ampliación de capital por importe de 2.000.000,00 euros, mediante compensación de créditos, con la emisión de 2.000.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión total de 1.013.530,33 euros, lo que supone una prima de emisión unitaria de 0,506765165 euros por acción, siendo el importe total de los créditos compensados de 3.013.530,33 euros, íntegramente suscritos y desembolsados mediante dicha compensación.
- En fecha 27 de marzo de 2026 se ha formalizado un contrato de arras penitenciales por importe de 180.000,00 euros, en relación con la adquisición de una oficina (incluyendo varias plazas de aparcamiento) situada en Valdebebas (Madrid), por un precio total de 1.800.000 euros.

Con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio no se han producido más acontecimientos que afecten sustancialmente a las presentes cuentas anuales referidos a aquella fecha que de otra manera merezcan ser reflejados.

4. Inversiones y actividades de I+D.

No se han efectuado durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 ni se han previsto para el nuevo ejercicio inversiones en materia de investigación y desarrollo.

DocuSigned by:  9EF6E11C97F94D6...	Signed by:  90C4D99B0C66472...
Firmado por:  75048496E84648E...	Firmado por:  5F281A77666F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

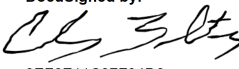
Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

5. Acciones propias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no disponía de acciones propias ni se han producido movimientos en el transcurso del ejercicio.


6. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.


El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital ha ascendido a 0,81 días (2,61 días en 2024).

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

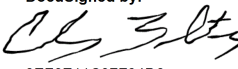
90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A77666F4B4...


JHG Domus Socimi, S.A.


Consejo de Administración

DocuSigned by:

9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

75048496E84648E...

Firmado por:

5F281A7766F4B4...

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Consejo de Administración

Estas cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas en fecha 31 de marzo de 2026 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Don Francisco Javier Herrero Gilsanz
Presidente

Firmado por:
Javier Herrero
5F281A7766F4B4...

Dña. Irene Herrero Lorente
Consejera

Signed by:
Irene Herrero
90C4D99B0C66472...

Don Carlos Ballesteros Cherp
Consejero

DocuSigned by:
CB Cherp
9EF6E11C97F94D6...

Don Emilio Clausell Martinez
Consejero

Firmado por:
Emilio Clausell
75048496E84648E...

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN RELATIVO AL AUMENTO DE CAPITAL SUSCRITO POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS DE JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U. (LA “SOCIEDAD”), Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA.

El Consejo de Administración de la Sociedad, suscribe el presente informe de conformidad con lo dispuesto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, en relación con el aumento del capital suscrito por compensación de créditos y consiguiente modificación estatutaria que se propondrá al accionista único o en la Junta de decisión única.

El Consejo de Administración considera en el interés de la Sociedad que se proceda a ampliar el capital suscrito como sigue:

1. Aumentar el capital suscrito en la cifra de DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000,00 €), mediante la creación y puesta en circulación de 2.000.000 de nuevas acciones sociales, 6.000.001 a la 8.000.000, ambos inclusive, que serán suscritas por don Francisco Javier Herrero Ginsanz, provisto de DNI 01801928-Q (en adelante, la parte acreedora); y, emitir una prima de emisión de UN MILLÓN TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS COMA TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (1.013.530,33 €).

Cada una de las nuevas acciones tendrá UN EURO (1,00 €) de valor nominal, y, CERO COMA QUINIENTOS SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONÉSIMAS (0,506765165 €) de prima de emisión, con iguales derechos y obligaciones que las actualmente existentes.

2. De este modo, la nueva cifra a la que ascenderá el capital suscrito será de OCHO MILLONES DE EUROS (8.000.000,00 €) y, la nueva cifra a la que ascenderá la prima de emisión será de UN MILLÓN TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS COMA TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (1.013.530,33 €).
3. El desembolso del aumento de capital será realizado mediante la compensación del crédito que mantiene la parte acreedora frente a la Sociedad por importe de TRES MILLONES TRECE MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS COMA TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (3.013.530,33 €), contraído en fecha 29 de enero de 2026 el cual se encuentra vencido, es líquido y exigible, y, debidamente registrado en la contabilidad social.
4. Como consecuencia de la operación de ampliación de capital descrita, se modificará el artículo 6 de los estatutos sociales, que quedará con la siguiente nueva redacción:

“Capital social: El capital social, que está totalmente suscrito y desembolsado, se fija en la cantidad de 8.000.000 de euros.

Acciones: *El capital social se encuentra dividido en 8.000.000 acciones iguales, de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una de ellas, acumulables e indivisibles de clase y serie únicas representadas por títulos nominativos, numeradas correlativamente de la 1 a la 8.000.000, ambas inclusive.*

Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable. Se registrarán por la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y demás disposiciones que las complementen o, en su caso, sustituyan.

La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes .

En lo no previsto en los presentes estatutos, las acciones están sujetas al régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital y demás normas de aplicación”.

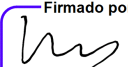
Se hace constar que no es necesaria la adopción de especiales medidas de garantía en función de la naturaleza del aumento de capital social proyectado.

5. El Consejo de Administración, en caso de acordarse por la Junta General la ampliación de capital propuesta, solicitará la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la ampliación de capital en BME Scaleup, Mercado Alternativo Bursátil en el que cotizan las acciones de la Sociedad actualmente en circulación, con sometimiento expreso a las normas que existan o que puedan dictarse en esta materia y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización oficial.

Y para que así conste, a los efectos de lo previsto en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, así lo firma el Secretario no Consejero del Consejo de Administración con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración.

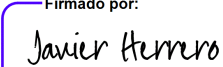
Y para que surta los efectos legales oportunos se expedí este informe en Madrid, el día 16 de marzo de 2026.

El Secretario no Consejero

Firmado por:

ED5717D1332B47E...

D. Luis Pérez Vázquez

El Presidente del Consejo de Administración

Firmado por:

5F281A77666F4B4...

D. Francisco Javier Herrero Gilsanz.

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

Informe especial sobre aumento de capital por
compensación de créditos, supuesto previsto en
el artículo 301 de la Ley de Sociedades de
Capital

**Informe especial sobre aumento de capital por
compensación de créditos, supuesto previsto en el
artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital**

Al Consejo de Administración de **JHG Domus Socimi, S.A.U.**:

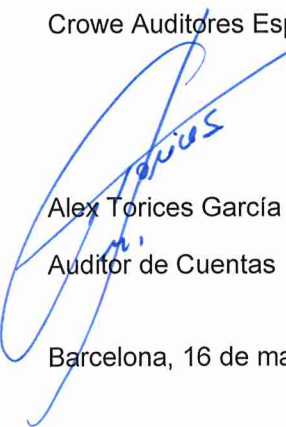
A los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital suscrito en 2.000.000 euros mediante la emisión de 2.000.000 de nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 1.013.530,33 euros, equivalente a una prima de emisión unitaria de 0,506765165 euros por acción, de forma que el importe total de los créditos compensados asciende a 3.013.530,33 euros, formulada por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2026 y que se presenta en el documento adjunto.

Nuestro trabajo ha consistido en verificar, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto al crédito destinado al aumento de capital con prima de emisión y que el mismo, al menos en un 25%, es líquido, vencido y exigible, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto al crédito a compensar para aumentar el capital suscrito con prima de emisión de **JHG Domus Socimi, S.A.U.**, el cual, al menos en un 25%, es líquido, vencido y exigible, y el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, y, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por el Consejo de Administración sobre el crédito a compensar.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Crowe Auditores España, S.L.P. (Nº de ROAC: S1866)



Alex Torices García (Nº de ROAC: 20.230)

Auditor de Cuentas

Barcelona, 16 de marzo de 2026