

**DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE**

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.**



**FEBRERO 2025**

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (referido como el “Mercado” o “BME Scaleup”) de la totalidad de las acciones de la compañía JHG DOMUS SOCIMI, S.A. (conocida como “**DOMUS**”, “**Compañía**”, “**Emisor**” o “**Sociedad**”). Este documento se ha redactado de acuerdo 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, modificada por la Circular 2/2024, de 25 de junio, sobre la modificación de la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity y de la Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 1/2023 de BME Scaleup**”).

Además, se ha designado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocida como “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

En virtud del apartado Segundo 1.1. de la Circular 1/2023 de BME Scaleup, la Sociedad será identificada como “SOCIMI en Desarrollo”, dado que cuenta con menos del 70% del valor de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

Los inversores en las empresas negociadas en el segmento BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocido como “**DIAM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables 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 DIAM. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

ARMABEX Asesores Registrados, S.L., 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 2609, folio 120, sección 8, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición con respecto a la Compañía, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

#### DECLARA

**Primero.** Después de llevar a cabo las acciones que se consideraron necesarias, siguiendo criterios ampliamente aceptados en el mercado, se ha verificado que JHG DOMUS SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos requeridos para que sus acciones sean incorporadas en el Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del DIAM, exigido por la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que JHG DOMUS SOCIMI, S.A. ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

**ARMABEX**  
ASESORES REGISTRADOS

## Índice

---

<b>1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor...) y objeto social .....</b>	<b>7</b>
<b>1.4 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas. ....</b>	<b>9</b>
<b>1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo. ....</b>	<b>13</b>
<b>1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. ....</b>	<b>13</b>
<b>1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) .....</b>	<b>15</b>
<b>1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....</b>	<b>16</b>
<b>1.9 Información financiera .....</b>	<b>16</b>
<b>1.10 Indicadores clave de resultados .....</b>	<b>19</b>
<b>1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. 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 .....</b>	<b>19</b>

1.12	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) .....	20
1.13	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor .....	21
1.14	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	26
1.15	Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital .....	26
1.16	Declaración sobre el capital circulante .....	26
1.17	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía. ....	27
1.18	Factores de riesgo .....	27
2	Información relativa a las acciones .....	34
2.1	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	34
2.2	Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....	34
2.3	Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional .....	35
2.4	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	35
2.5	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.....	36
2.6	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	36
2.7	En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función. ....	38
3	Otra información de interés .....	39
4	Asesor registrado y otros expertos o asesores.....	39

<b>4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....</b>	<b>39</b>
<b>4.2. En caso de que el documento 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 el Emisor .....</b>	<b>40</b>
<b>4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación .....</b>	<b>40</b>
<b>5 Tratamiento de datos de carácter personal .....</b>	<b>40</b>
<b>Anexo I: Cuentas anuales auditadas del Emisor al 31 de diciembre de 2024 .....</b>	<b>42</b>
<b>Anexo II: Informe de Estructura Organizativa y Control Interno .....</b>	<b>43</b>
<b>Anexo III: Comunicación Régimen SOCIMI .....</b>	<b>44</b>

## **1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio**

---

### **1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. 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, 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 29 de enero de 2025, asume la responsabilidad por el contenido del presente DIAM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

D. Francisco Javier Herrero, como responsable del presente DIAM, declara 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.

### **1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad**

---

Las cuentas anuales de la Compañía correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (incluido en el Anexo I) han sido auditadas por Crowe Auditores España S.L.P (en adelante “Crowe Auditores”), domiciliada en Avda. Diagonal 429, Barcelona, España, con número de identificación fiscal (NIF) B-64754534, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la Hoja B-363.237 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S.1866.

La Junta General Extraordinaria del Accionista Único de la Sociedad, como parte de las decisiones adoptadas con fecha 31 de diciembre de 2024 nombró a Crowe Auditores España S.L.P. como auditor de cuentas de la Compañía para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024, a 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2026. Dicho acuerdo fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de febrero de 2025.

### **1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor...) y objeto social**

---

#### ***1.3.1. Razón social, datos registrales, código LEI, residencia y forma jurídica, legislación bajo la que opera el Emisor, domicilio social y sitio web***

**Fecha de Constitución:** 26 de noviembre de 2024, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, José Carlos Sánchez González, bajo el número 2813 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 3 de diciembre de 2024 tomo 0, libro 0, hoja M-840012, inscripción 1ª.

**Nombre legal:** JHG DOMUS SOCIMI, S.A.

**Nombre Comercial:** JHG DOMUS

**Número de Identificación Fiscal:** A-75536185

**País de residencia:** España

**Domicilio social:** Ramon y Cajal 7, entreplanta 1a, Piso 1, puerta B, 28016, Madrid (Madrid)

**Forma jurídica:** Sociedad Anónima o S.A.

**Legislación bajo la que opera el Emisor:** Ley española

**Página web:** jhgdomus.com.

**Código LEI:** 529900T93OS19DUH6L77

#### ***1.3.2 Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI***

El 3 de enero de 2025, D. Francisco Javier Herrero, como accionista único de la Compañía, resolvió que la Sociedad se acogiera al régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "**Ley de SOCIMI**"). Esta resolución fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 9 de enero de 2025 (Anexo III).

Por tanto, la Sociedad está aplicando el régimen fiscal previsto en la Ley de SOCIMI desde el ejercicio 2025.

### **1.3.3. Objeto Social**

El objeto social de la Compañía está recogido en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto literal es el siguiente:

La Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción (incluyendo la rehabilitación) de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones 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 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; y
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- 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 Sociedad podrá vender sus activos en los términos y condiciones previstos en la ley 11/2009 de 26 de octubre de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario o la norma que la sustituya.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial y aquellas que para su ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

#### **1.4 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.**

---

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.** es una sociedad anónima acogida al régimen fiscal especial aplicable a las compañías cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (*sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario – “SOCIMI” o “SOCIMIS”*).

La Sociedad es de reciente constitución y que, a fecha del DIAM, aún no es tenedora de ningún edificio ni de participaciones en otras sociedades acogidas al régimen fiscal especial de SOCIMI, ni en ninguna otra sociedad, independientemente de su régimen fiscal.

A continuación, se detalla la historia de la Compañía desde su constitución hasta la fecha de presentación del presente DIAM.

##### **1.4.1. Historia de la Compañía**

DOMUS se constituyó el 26 de noviembre de 2024 y tiene su domicilio social y fiscal en Calle Ramón y Cajal 7, entreplanta 1a, Piso 1, puerta B, 28016, Madrid (Madrid). El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima. El capital social se fija en 6.000.000 €, dividido en 6.000.000 de acciones nominativas, de 1 € de valor nominal, suscrito y desembolsado por D. Francisco Javier Herrero.

La Sociedad de nueva creación se define como una compañía especializada en la inversión de activos inmobiliarios dentro del mercado español y abierta a oportunidades en mercados internacionales para la obtención de rentas sostenibles a largo plazo.

Con lo dicho anteriormente y en hilo a la Circular 1/2023 de BME MTF Equity, DOMUS se identificaría como “SOCIMI en Desarrollo” debido a que estima contar, durante cuatro meses consecutivos desde su constitución (26 de noviembre de 2024), con menos del 70% del valor de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

El 3 de enero de 2025, el accionista único acordó la adhesión de la Sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, conforme a lo establecido en la Ley reguladora de las SOCIMI. Dicha resolución fue debidamente comunicada a las Autoridades Fiscales el 9 de enero de 2025.

#### ***1.4.2. Datos de inversión de la Compañía***

La actividad de la Compañía se centra en la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios para su arrendamiento, con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera. Ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario español, específicamente en el arrendamiento de inmuebles (viviendas residenciales, naves industriales, alojamientos vacacionales, locales comerciales, garajes y solares).

La Sociedad, el 18 de diciembre de 2024, firmó un contrato de arras para 3 activos situados (Apartado 1.6.2) en Madrid. Se estima que se finalice la compra la última semana de febrero.

#### ***1.4.3. Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la empresa***

La Sociedad se dedica a la adquisición, gestión y comercialización de propiedades destinadas al alquiler, abarcando viviendas residenciales, naves industriales, alojamientos vacacionales, locales comerciales, garajes y solares con potencial para futuras promociones inmobiliarias.

Bajo un enfoque de gestión responsable, la Sociedad establece altos estándares tanto en su operativa interna como en las relaciones con sus socios de negocio, fundamentándose en la excelencia, la mejora continua y la optimización de resultados.

La Sociedad tiene el compromiso de ofrecer a sus inquilinos y clientes propiedades con características y acabados de alta calidad, teniendo muy en cuenta la relación efectiva con sus inquilinos y su satisfacción, añadiendo valor mediante las obras de mejora que fueran necesarias en los activos de su propiedad.

Como entidad de reciente creación, la Sociedad se encuentra en fase de desarrollo estructural, basando su toma de decisiones en el Consejo de Administración y en el Comité Consultivo. El Comité Consultivo está integrado por D. Carlos Ballesteros, consejero de DOMUS, y D. Francisco Javier Herrero, presidente de la misma, sin perjuicio de que estos puedan invitar como miembros no permanentes a expertos en el asesoramiento de una inversión. Este comité evaluará oportunidades de inversión que puedan surgir para DOMUS y emitirá informes desde el punto de vista financiero, legal y fiscal. Dichos informes serán remitidos al Consejo de Administración para su evaluación y decisión. Esta sinergia permite optimizar inversiones y maximizar la rentabilidad de los activos gestionados.

Además, con fecha 1 de enero de 2025, la Sociedad ha suscrito un contrato con Negocios Lorente, S.L., empresa especializada en asesoramiento, consultoría y gestión de activos inmobiliarios, incluyendo proyectos de inversión y desinversión. En virtud de este acuerdo, Negocios Lorente brindará sus servicios de asesoramiento para la búsqueda y selección de activos inmobiliarios.

A fecha del DIAM, la Sociedad no cuenta con empleados, sin embargo, se encuentra en proceso de contratación de un profesional con experiencia en gestión inmobiliaria.

El modelo de la Sociedad consiste en maximizar la rentabilidad de los activos de su propiedad, tanto en los ingresos por alquiler a medio plazo como en oportunidades del sector inmobiliario español e internacional, ofreciendo a los inversores la posibilidad de participar en activos de variada tipología con rentabilidades óptimas y el mínimo riesgo posible. Además, dada la vocación de la Compañía de tenencia de activos, no se prevén desinversiones, salvo que represente una oportunidad de reinversión que maximice los resultados.

#### ***1.4.3.1. Política de inversión***

La estrategia de inversión de la Sociedad se orienta hacia la adquisición y gestión de activos inmobiliarios, localizados en Madrid, con un enfoque particular en el alquiler de viviendas residenciales, vacacionales, locales comerciales, garajes y solares destinados a futuras promociones inmobiliarias, así como al análisis de oportunidades que contribuyan a enriquecer y ampliar su cartera de activos.

#### **Criterio de rentabilidad**

La Sociedad tiene como objetivo principal invertir en oportunidades que aseguren maximizar los ingresos a medio y largo plazo, ofreciendo rentabilidades atractivas a los inversores mediante un flujo de ingresos estable y predecible, al mismo tiempo que minimiza los riesgos. En este sentido, la TIR objetivo sin apalancamiento que proyecta en la evaluación de oportunidades se encuentra entre el 5% y el 7%.

#### **Criterio de inversión**

Las inversiones podrán realizarse con fondos propios o requiriendo apalancamiento en niveles del 65% Loan to Value (LTV), siempre que mejoren la rentabilidad a largo plazo y creen oportunidades de inversión adicionales para los socios, aumentando su cartera de proyectos.

### **Criterio de diversificación de riesgos**

La sociedad considera la diversificación geográfica y tipológica en sus futuras inversiones para mitigar riesgos específicos y aprovechar oportunidades emergentes en otros segmentos del mercado.

### **Criterio de mantenimiento de activos**

La sociedad tiene como principio el perfecto mantenimiento de sus activos, realizando cuantas intervenciones de mantenimiento sean necesarias para su correcta explotación y para que estas reformas de mejora permitan incrementar los ingresos.

También se asignarán recursos específicos para la formación de los profesionales que controlen y gestionen operaciones de mantenimiento y ejecución de proyectos, creando una reputación de excelencia que permita maximizar y asegurar la rentabilidad.

### **Criterio de reposición de activos**

Se realizará una evaluación regular de la cartelera de activos considerando su valor, rentabilidad y las oportunidades que cada activo pueda ofrecer en el mercado, identificando las oportunidades de reposición o reemplazo, considerando ciclo económico y demanda, consiguiendo así con la renovación de la cartera que la sociedad permanezca sólida, competitiva y con resultados predecibles a largo plazo.

#### ***1.4.3.2. Ventajas competitivas***

Los factores claves del éxito de la Compañía son, entre otros:

#### **Gestión:**

Hasta alcanzar una estructura interna consolidada, la Sociedad cuenta con la externalización de servicios clave en las áreas fiscal, legal, financiera-contable y asesoramiento inmobiliario. Este modelo de gestión profesionalizada garantiza un control riguroso y proporciona al Consejo de Administración y al Comité Consultivo la información precisa y fiable necesaria para la toma de decisiones estratégicas. Asimismo, permite la generación de reportes detallados que optimizan la transparencia y el control corporativo.

#### **Respaldo financiero:**

La Sociedad cuenta con el respaldo financiero de su accionista único, lo que le permite llevar a cabo inversiones estratégicas para optimizar su gestión y consolidar su posición en el mercado inmobiliario. Este apoyo garantiza la estabilidad y el crecimiento sostenido de la compañía,

facilitando la adquisición y gestión de activos, la maximización de rentabilidades y la adaptación a las condiciones del sector.

### **Experiencia de los Gestores de la Compañía**

El equipo directivo de la Compañía cuenta con una destacada trayectoria internacional en los sectores financiero, inmobiliario y empresarial (Apartado 1.13.2). Sus integrantes han ocupado posiciones ejecutivas en firmas de prestigio, acumulando décadas de experiencia en gestión patrimonial, desarrollo de negocio, trading de materias primas, fusiones y adquisiciones, emisión de bonos y consultoría estratégica.

### **1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.**

---

A fecha del DIAM, la sociedad no ha suscrito ningún contrato de financiación con una entidad. En relación con los 3 activos mencionados previamente, se informa que, tras la ejecución del correspondiente contrato de arras, su financiación se llevará a cabo mediante recursos propios de la compañía, provenientes de la aportación del accionista único en el momento de la constitución de la Sociedad, y aportes adicionales del dicho accionista único provenientes de la línea de crédito firmada entre ambas partes. No obstante, la compañía permanece abierta al análisis y evaluación de otras alternativas de financiación para la adquisición de los activos.

Con lo dicho anteriormente, el 3 de febrero de 2025, la Sociedad suscribió un contrato de línea de crédito con su accionista único por un importe de 3.000.000 €, con una duración de dos años y un interés anual del 2%+ el Euríbor. Esta financiación permitirá a la Sociedad llevar a cabo futuras inversiones estratégicas y garantizar el adecuado desarrollo de sus operaciones.

### **1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.**

---

#### **1.6.1 Valoración de la Compañía**

A la fecha de incorporación, la Sociedad no dispone de activos inmobiliarios en su balance, y no procede realizar valoración alguna debido a que, en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad realizó una colocación de acciones en el momento de su constitución

que se determina relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. En cumplimiento con lo previsto en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 29 de enero de 2025, acuerda por unanimidad fijar como primer precio de referencia de las acciones de la Sociedad para el inicio de la contratación de las mismas en un 1 € por acción, tomando en consideración la valoración de las acciones de la Sociedad establecido en la propia escritura funcional de la misma, en la que se constituyó con un capital social de 6.000.000 €. En virtud de lo anterior, el valor total de los fondos propios en el momento de la incorporación a BME Scaleup es de 6.000.000 €.

### **1.6.2. Descripción de los activos inmobiliarios**

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no cuenta con activos inmobiliarios en propiedad. Por ello la Sociedad solicita la incorporación en BME Scaleup bajo la designación de SOCIMI en desarrollo.

A fecha del presente DIAM, como mencionado en el apartado 1.4, la Sociedad mantiene el foco en la adquisición de 3 activos inmobiliarios, que comprenden un total de 5 locales y que integrará su cartera, habiendo ya suscrito un contrato de arras orientado a su adquisición, que se espera ejecutar la última semana de febrero.

Con fecha 18 de diciembre de 2024 la Sociedad ha suscrito un contrato de arras sobre 3 activos ubicados en Madrid. La descripción de los activos es la siguiente:

a) Local en Sanchez Pacheco 47

Se trata de una nave ubicada en la planta baja de un edificio industrial en la calle Sánchez Pacheco, número 47 duplicado, Madrid. La superficie total es de 1.012,60 metros cuadrados, distribuidos en: 652,10 m<sup>2</sup> de edificación, 195,50 m<sup>2</sup> de patio (ubicado en el lindero sur y este, con uso exclusivo para la nave) y 165 m<sup>2</sup> de rampa de acceso.

b) Locales en General Ibáñez de Ibero 5

Se trata de dos locales comerciales ubicados en el edificio de la calle General Ibáñez de Íbero, número 5, en Madrid. El local 1 está situado en la planta baja del edificio, con acceso desde el portal A y también desde una calle peatonal a la izquierda del edificio. La superficie total construida del local es de aproximadamente 266 metros cuadrados, incluyendo la parte proporcional de elementos comunes. El local 2 está ubicado en la planta baja del edificio. El local tiene acceso desde el portal y también desde una calle peatonal a la derecha del edificio. La superficie total construida del local es de aproximadamente 298 metros cuadrados, incluyendo la parte proporcional de los elementos comunes.

### c) Locales en Puerto Rico 6 y 8

Se trata de dos locales comerciales ubicados en el edificio de la calle Puerto Rico 6 y 8. El local comercial número 1 está ubicado en la planta sótano y tiene una superficie aproximada de 467,25 metros cuadrados y consta de una nave y servicios. El local comercial número 2 está ubicado en la planta sótano de la casa B del bloque de viviendas y tiene una superficie aproximada de 81,37 metros cuadrados y está compuesto por una sola nave y servicios.

Las previsiones utilizadas para calcular la rentabilidad bruta consideran un horizonte de 10 años, con ingresos basados en contratos existentes y revalorizaciones según un IPC medio anual del 2,5%. En el año 10, los activos se venderán con un 5% de descuento sobre las rentas esperadas y una comisión de venta del 2,5%. La financiación hipotecaria aplica un tipo fijo del 2,5%. Con base en estas previsiones, se ha calculado una rentabilidad bruta del 7,3%. Estos parámetros sirven como base para el análisis, pero no constituyen los términos finales de la operación, ya que podrían ajustarse en función de las condiciones del mercado o decisiones estratégicas.

A fecha del presente DIAM, los activos se encuentran ocupados al 100%. El precio total de los activos se ha fijado en 6.850.000,00 €, y la compra se financiará con los fondos propios de los que dispone DOMUS y aportes adicionales del accionista único provenientes de la línea de crédito firmada entre ambas partes (Apartados 1.5 y 1.11).

#### **1.6.3. Amortización y depreciación de los activos inmobiliarios**

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.

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

#### **1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)**

---

Dada la reciente constitución de la Sociedad y que hasta la fecha no se ha realizado ninguna inversión en inmuebles, no existe dependencia con respecto a ningún cliente, proveedor o contrato.

A fecha 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no contaba con proveedores. No obstante, al cierre del 31 de enero de 2025, la Sociedad ha formalizado relaciones con los siguientes proveedores

estratégicos: asesor registrado para la incorporación a BME Scaleup, servicios de notaría y asesor inmobiliario. A continuación, se detallan los principales proveedores de la Sociedad correspondientes al periodo finalizado el 31 de enero de 2025:

Proveedores	% Gasto Total
Proveedor 1	44%
Proveedor 2	29%
Proveedor 3	24%
Otros Proveedores	3%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Como se indica en el cuadro, el 97,00% de los gastos corresponde a 3 proveedores. Por orden alfabético, estos son: Armabex Asesores S.L., Negocios Lorente S.L. y Sánchez Gardeazabal C.B. El 3% restante se deriva de servicios fiscales y contables.

Los servicios prestados por Negocios Lorente, S.L. incluyen los especificados en el apartado 1.4.3, así como la cesión de espacio de trabajo, conforme al contrato suscrito entre ambas partes el 1 de enero de 2025.

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con los servicios de asesoría legal y fiscal de Benow Partners, S.L.P., cuyos honorarios se han imputado a reservas al considerarse un gasto de constitución.

## **1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

---

La Compañía no tiene pasivos, gastos, activos, provisiones o contingencias ambientales de importancia material para su patrimonio, posición financiera o ganancias. En consecuencia, no hay revelaciones específicas sobre asuntos ambientales en las notas de los estados financieros.

## **1.9 Información financiera**

---

### **1.9.1 Cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2024**

En esta sección se presentan las cuentas anuales auditadas por Crowe Auditores, quien emitió el informe de auditoría con fecha 14 de febrero de 2025, que abarca desde la constitución de la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2024. Esta información financiera proporciona una visión

exhaustiva de la situación económica y patrimonial de la entidad, permitiendo una evaluación de su desempeño durante los periodos mencionados.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del ejercicio 2023. Crowe Auditores emitió su informe de auditoría en el que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas el 14 de febrero de 2025.

El Anexo I incluye las cuentas anuales de la Sociedad a 31 de diciembre 2024 junto con el informe de auditoría.

#### **1.9.1.1 Cuentas anuales auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2024**

##### **a) Balance a 31 de diciembre de 2024**

<b>DOMUS SOCIMI ACTIVO (€)</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.950</b>
Inmovilizado Material	7.950
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5.954.253</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.773
Inversiones financieras a corto plazo	685.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.252.480
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5.962.203</b>
<b>DOMUS PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.956.767</b>
Capital	6.000.000
Reservas	(43.120)
Resultado del ejercicio	(113)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5.436</b>
Deudas a corto plazo	5.030
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	406
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>5.962.203</b>

## Capital Social

A 31 de diciembre de 2024, el capital social es de 6.000.000 €, representado por 6.000.000 acciones sociales, de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

## Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2024, las inversiones financieras a corto plazo alcanzan un importe total de 685.000 €. Dentro del epígrafe se incluye principalmente un depósito constituido por el contrato de arras penitenciales firmado el 18 de diciembre de 2024, por importe de 685.000 €, con relación para la adquisición de tres locales comerciales ubicados en Madrid.

## Efectivo y otros activos líquidos equivalente

A 31 de diciembre de 2024, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes está compuesto principalmente por tesorería y otros activos líquidos equivalentes por un importe de 4.552.480 € y 700.000 € respectivamente. En respecto a otros activos líquidos equivalentes, se trata de un depósito bancario constituido el 23 de diciembre de 2024, por un importe de 700.000 €, remunerado al 2,45% y con vencimiento el 23 de enero de 2025.

### ***b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023***

<b>DOMUS SOCIMI CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (€)</b>	<b>31/12/2024</b>
Otros gastos de explotación	(113)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(113)</b>
Gastos financieros	-
<b>Resultado financiero</b>	<b>-</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(113)</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>(113)</b>

## Otros gastos de explotación

A 31 de diciembre de 2024, el epígrafe otros gastos de explotación, por un importe de 113 €, está compuesto principalmente por servicios bancarios y similares y otros servicios por un importe de 88 € y 25 € respectivamente.

**1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

Las cuentas anuales de la Compañía al cierre de 31 de diciembre 2024 (véase Anexo I) han sido auditadas por Crowe Auditores, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 14 de febrero de 2025, en el que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

**1.9.3. Litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

En el momento de redactar este DIAM, no hay procedimientos judiciales en curso que supongan un riesgo para la actividad de la Compañía.

**1.9.4. Información financiera proforma**

No aplica.

**1.9.5. Transacciones con partes vinculadas**

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha realizado operaciones con partes vinculadas. Dentro del epígrafe deudas a corto plazo, se encuentra registrado el saldo con la sociedad vinculada Negocios Lorente, S.L. por importe de 5.030 €. Dicha compañía es parte vinculada dado que pertenece en un 10% al socio y Accionista Único de la Sociedad, y además, Dña. Irene Herrero, consejera de la Sociedad, es la Administradora Única. La naturaleza de la relación es comercial.

**1.10 Indicadores clave de resultados**

---

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el DIAM.

**1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. 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 información financiera incluida en el presente apartado no ha sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables correspondientes al periodo de un mes finalizado a 31 de enero de 2025:

<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DOMUS (€)</b>	<b>31/01/2025</b>
Otros gastos de explotación	(9.105)
Otros resultados	83
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(9.022)</b>
Ingresos financieros	1.429
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>1.429</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(7.593)</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(7.593)</b>

Otros gastos de explotación incluyen los costos asociados con servicios jurídicos, notariales y legales.

La partida de ingresos financieros corresponde a los rendimientos obtenidos por inversiones financieras realizadas por la empresa. En este caso, estos ingresos provienen de los intereses generados por un depósito bancario realizado en Bankinter por un monto de 700.000 €.

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Compañía desde el 31 de diciembre de 2024.

En el caso de necesitar financiación para el desarrollo de la actividad de la compañía, DOMUS cuenta con una línea de crédito establecida con su accionista único por un importe de 3.000.000 €. Dicha línea de crédito tiene un periodo máximo de dos años con vencimiento el día 3 de febrero de 2027 y devengará un interés anual del 2%+ Euribor. Las cantidades percibidas por la Sociedad serán destinadas única y exclusivamente al ejercicio de su actividad económica principal.

### **1.12 Provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)**

---

No se aportan provisiones.

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

### 1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración, del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El órgano de administración de la Compañía está regulado en los artículos 20 a 25 de los Estatutos de la Compañía.

#### a) Estructura

De conformidad con el artículo 21 de los Estatutos de la Compañía, DOMUS será administrada por un Consejo de Administración compuesto por no menos de 3 miembros y no más de 12.

#### b) Composición

En la fecha del presente DIAM, el Consejo de Administración está compuesto por cuatro miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Francisco Javier Herrero	Presidente y Consejero Delegado, Consejero Dominical	09/01/2025
D. Emilio Clausell	Consejero Ejecutivo	09/01/2025
D. Carlos Ballesteros	Consejero Ejecutivo	09/01/2025
Dña. Irene Herrero	Consejera Ejecutiva	09/01/2025
D. Luis Pérez Vázquez	Secretario No-Consejero	09/01/2025
D. Fernando Casaprima Roza	Vicesecretario No-Consejero	09/01/2025

#### c) Duración del mandato

De conformidad con el artículo 23 de los Estatutos de la Compañía, los consejeros nombrados ejercerán su cargo por un periodo de seis años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

El Comité Consultivo, constituido por la Sociedad, estará compuesto por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros. Los miembros del Comité Consultivo podrán recibir una retribución por su labor, la cual será determinada por el Consejo de Administración, teniendo en cuenta la naturaleza consultiva de sus funciones. Este comité evaluará oportunidades de inversión que

puedan surgir para DOMUS y emitirá informes desde el punto de vista financiero, legal y fiscal. Dichos informes serán remitidos al Consejo de Administración para su evaluación y decisión.

Aunque en los Estatutos de la Sociedad se establece que el Comité Consultivo debe estar compuesto por un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros, a la fecha del DIAM solo se han designado dos integrantes. Actualmente, se están evaluando uno o más candidatos para completar la composición del comité.

Comité Consultivo	Fecha de Nombramiento
D. Francisco Javier Herrero	29/01/2025
D. Carlos Ballesteros	29/01/2025

***1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un Emisor o para gestionar los asuntos de alguno Emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.***

A continuación, se detallan las trayectorias y perfiles profesionales de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad:

**D. Francisco Javier Herrero (Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad)**

Profesional autodidacta con 40 años de experiencia en el ámbito internacional dentro del Grupo Glencore, ocupando diversos cargos ejecutivos y desempeñándose como Senior Trader en los mercados de materias primas. Durante la última década, ha estado basado en Suiza, contribuyendo a la estrategia global del grupo en gestión, trading y desarrollo de negocio. Su trayectoria incluye participación en decisiones de fusiones y adquisiciones (M&A), emisión de bonos, swaps de divisas y metales. Asimismo, ha ocupado posiciones de liderazgo en la gestión de mercados en América del Sur, Asia, Norte de África y Medio Oriente.

#### **D. Emilio Clausell**

Ingeniero Industrial por la Universidad de Hatfield Polytechnics de Herfordshire y Postgrado en Marketing por la Universidad Central de Venezuela. D. Emilio es consultor senior y asesor ejecutivo con 20 años de experiencia internacional en el desarrollo e implementación de estrategias, transformación organizacional y reingeniería de procesos en empresas de alto nivel, como Bosch, Givaudan, Bühler y Roche. Su trayectoria incluye una destacada experiencia en roles directivos dentro de compañías globales como PepsiCo, Bacardí, Colgate-Palmolive y Thomson Consumer Electronics, donde ha liderado iniciativas estratégicas y operativas clave.

#### **Dña. Irene Herrero**

Licenciada en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Rey Juan Carlos con especialidad en Marketing en ESIC University y Máster en Dirección Financiera en ESIC University. Dña. Irene Herrero cuenta con 25 años de experiencia en gestión, ventas y marketing. Desde hace seis años, se desempeña como administradora única de Negocios Lorente, empresa del grupo familiar Herrero especializada en el sector inmobiliario.

Cuenta con una trayectoria de nueve años en British American Tobacco, donde ocupó cargos de responsabilidad en las áreas de Marketing y Comercial. Además, ha desarrollado su carrera en los sectores de construcción, banca y educación, desempeñándose como Ejecutiva de Banca Personal en Bankinter y como Responsable de Marketing en CLAR Rehabilitación.

#### **D. Carlos Ballesteros**

Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid y Máster en Finanzas por el Instituto de Estudios Bursátiles. D. Carlos cuenta con más de 20 años de experiencia en mercados financieros internacionales. A lo largo de su trayectoria, ha ocupado roles clave en instituciones de prestigio como UBS, Banco Santander y Global Keys, desempeñándose como Director Ejecutivo en UBS, Vicepresidente en Banco Santander y Director General en Global Keys.

Su especialización se centra en la dirección y ejecución de proyectos estratégicos, el cumplimiento normativo y la creación de estructuras financieras orientadas a clientes de alto patrimonio

#### **D. Luis Pérez Vázquez (Secretario No-Consejero de la Sociedad)**

Socio Director de Benow Partners , donde ha desarrollado su carrera profesional tras su paso por KPMG Abogados y PKF Attest. Especializado en asesoramiento fiscal empresarial y procedimientos tributarios, asesora a empresas y particulares en operaciones societarias, reestructuración empresarial y procedimientos tributarios, tanto en inspección como en recursos y reclamaciones. Además, es profesor del Impuesto sobre Sociedades en el Máster Internacional de Asesoría Fiscal de

ISDE y ponente en fiscalidad inmobiliaria en el Instituto de Estudios Inmobiliarios Financieros. Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, con un postgrado en Tributación y Asesoría Fiscal por el Centro de Estudios Financieros, y está colegiado en el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

**D. Fernando Casaprima (Vicesecretario No-Consejero de la Sociedad)**

Licenciado en Derecho y en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Oviedo, con un Máster en Abogacía, un Máster en Asesoría Fiscal y una Especialización en Tributación Internacional en ISDE. Inició su carrera en el Departamento de Derecho Fiscal de Laffer Abogados, asesorando a grupos empresariales nacionales, multinacionales, empresas familiares y grandes patrimonios, incluyendo empresarios, profesionales y deportistas. Actualmente, es Asociado en el Área Fiscal de Benow Partners, donde se especializa en planificación fiscal, fiscalidad de sociedades y procedimientos tributarios en vía administrativa y contencioso-administrativa. También asesora en fiscalidad de deportistas profesionales y presta acompañamiento recurrente a particulares, empresas y grupos societarios en materia de fiscalidad nacional e internacional.

Ninguno de los consejeros de la Sociedad (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco (5) años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco (5) años anteriores.

***1.13.3. Naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.***

D. Francisco Javier Herrero e Irene Herrero mantienen un vínculo de parentesco, dado que son padre e hija.

***1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.***

De acuerdo con el artículo 23 de los estatutos sociales de DOMUS, “el cargo de administrador es retribuido. La retribución consistirá en una cantidad fija anual pagadera en dinero. El importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores en su condición de tales deberá ser aprobado por la Junta General y permanecerá vigente en tanto no se apruebe su modificación. Salvo que la Junta General determine otra cosa, la distribución de la retribución

entre los distintos administradores se establecerá por acuerdo de éstos y, en el caso del Consejo de Administración, por decisión del mismo, que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero.”

El 29 de enero de 2025, el Accionista Único aprobó un importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los Consejeros en su condición de tales durante el ejercicio 2025 sea la cifra de 20.000 €. En el Acta de la reunión del Consejo de Administración el 29 de enero de 2025, se acordó por unanimidad la distribución del importe máximo fijado por el Accionista Único de la Sociedad para el ejercicio 2025. El consejo acordó una retribución de 10.000 € para D. Francisco Javier Herrero, en su cargo de Consejero Delegado y de 2.500 € para Dña. Irene Herrero, D. Carlos Ballesteros y D. Emilio Clausell como Consejeros de la Sociedad.

Si bien el cargo de administrador es retribuido, durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre del 2024 el órgano de Administración no ha percibido ninguna clase de retribución.

A fecha del DIAM, no hay cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

***1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.***

La suma en el capital social de la Compañía (directa o indirectamente) por parte de los miembros del Consejo de Administración es del 100,00% en la fecha de este DIAM de acuerdo con la tabla adjunta:

Consejo de Administración	Participación%
D. Francisco Javier Herrero	100%

***1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección***

A la fecha del DIAM, se informa que el D. Francisco Javier Herrero y la Dña. Irene Herrero mantienen un vínculo con una sociedad cuya actividad es del mismo, análogo o complementario género al objeto social de la Sociedad.

Como desglosado en el apartado 1.9.5, Negocios Lorente, S.L. es parte vinculada de la Sociedad debido a que D. Francisco Javier Herrero posee una participación directa del 10%. Adicionalmente, en la misma compañía, Dña. Irene Herrero ejerce como Administradora Única.

A 31 de diciembre de 2024, los miembros del Consejo de Administración han manifestado no estar incursos en ninguna situación de conflicto de interés con el Emisor.

#### **1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.**

---

A la fecha del DIAM, la Sociedad no cuenta con empleados y se encuentra en proceso de contratación de un profesional con experiencia en gestión inmobiliaria. Mientras tanto, las decisiones estratégicas y de gestión de la Sociedad se adoptan en el seno del Consejo de Administración y del Comité Consultivo. Hasta la contratación de un profesional adecuado, las demás funciones serán llevadas a cabo por estos órganos, quienes podrán apoyarse en asesores externos o acuerdos temporales según sea necesario.

#### **1.15 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital**

---

La Compañía está compuesta por un accionista, representando un total de 6.000.000 acciones con un valor nominal 1 € por acción, ascendiendo el capital social a 6.000.000 €

A continuación, se detallan los accionistas del Emisor:

<b>Accionistas</b>	<b>Porcentaje Directo</b>	<b>Acciones</b>
D. Francisco Javier Herrero	100%	6.000.000
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>6.000.000</b>

#### **1.16 Declaración sobre el capital circulante**

---

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 29 de enero de 2025 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 incorporación.

## **1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.**

---

El Consejo de Administración de la Compañía declara por unanimidad que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno (Anexo II) que le permiten cumplir con las obligaciones de divulgación de información impuestas por la Circular 3/2023, de 4 de julio de 2023, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la "Circular 3/2023").

## **1.18 Factores de riesgo**

---

El negocio y las actividades de DOMUS están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, como se detalla en este DIAM, así como por ciertos factores externos comunes a cualquier Compañía en su sector. Por lo tanto, antes de tomar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, es importante considerar, además de la información proporcionada, los riesgos mencionados a continuación en la sección y la información pública disponible sobre el Emisor en todo momento. Hay otros riesgos que, por su mayor obvedad para el público, no se han tratado en este apartado.

En caso de que alguno de los riesgos descritos se materialice, podría tener un impacto adverso y significativo en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de DOMUS. También es importante destacar que estos riesgos podrían afectar negativamente al precio de las acciones de DOMUS, lo que podría resultar en una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben evaluar cuidadosamente si invertir en acciones de DOMUS es adecuado para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información proporcionada en este Documento. Se recomienda a los inversores interesados en adquirir acciones de DOMUS que lean detenidamente esta sección y el resto del DIAM. Además, se aconseja a los posibles inversores que consulten a sus asesores financieros, legales y fiscales para recibir asesoramiento personalizado según sus circunstancias antes de tomar cualquier decisión de inversión relacionada con las acciones de DOMUS.

### **1.18.1 Riesgos operativos**

---

#### ***Riesgo de reciente constitución***

La Sociedad fue constituida mediante escritura pública el 26 de noviembre de 2024. Hasta la fecha, no ha iniciado sus operaciones y no dispone de estados financieros históricos ni de datos significativos de explotación o financieros (salvo la información financiera limitada mencionada

en el apartado 1.9 de este DIAM). En este contexto, resulta complejo prever cómo evolucionará la Sociedad y su negocio en el futuro.

Aunque la Sociedad tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad a través de inversiones en propiedades en España, actualmente no es propietaria de ningún inmueble. Por lo tanto, los inversores no tendrán la oportunidad de evaluar los términos de las oportunidades de inversión disponibles para la Sociedad, ni las inversiones históricas realizadas por esta, ni datos financieros que puedan ayudar a valorar las perspectivas de la Sociedad o los beneficios derivados de la inversión en sus acciones.

Además, aunque la Sociedad ha implementado controles financieros, sistemas y procedimientos de información para reforzar su gobierno corporativo y cumplir puntualmente con sus obligaciones de información como entidad con acciones cotizadas en un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad impide que estos controles y sistemas se hayan probado en un entorno real. Por tanto, no se puede garantizar que funcionen como se previó, ni que lo hagan de manera efectiva. En consecuencia, no es posible asegurar que la Sociedad podrá proporcionar a los inversores la información financiera o de otro tipo que esperan, ni que pueda hacerlo dentro del plazo que esperan.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está sujeta a los riesgos e incertidumbres propios de una empresa recién constituida, incluidos los riesgos de que la Sociedad no logre sus objetivos de inversión o que el valor de la inversión realizada por la Sociedad (y/o el valor de la inversión en sus acciones) disminuya considerablemente.

### **Riesgo de Concentración y Dependencia de Activos**

La concentración de la cartera en solo tres activos implica una exposición significativa a eventos adversos que puedan afectar cualquiera de ellos. Factores como su ubicación geográfica, el estado del inmueble o la terminación de contratos de arrendamiento podrían impactar negativamente su desempeño. Como consecuencia, la Sociedad podría ver afectada su situación financiera y su valoración, al depender en gran medida de la estabilidad y rentabilidad de estos activos.

### **Riesgo de retrasos a la hora de invertir los fondos de la Sociedad**

A la fecha de este DIAM, la Sociedad no posee ninguna participación directa ni indirecta en activos inmobiliarios ni en otros activos, aunque, tras la incorporación de sus acciones a negociación, tiene la intención de construir una cartera inmobiliaria de alta calidad.

Al formar su cartera de activos, la Sociedad puede enfrentar retrasos o imprevistos (por ejemplo, que el contrato de arras sufra un retraso o no se materialice). Asimismo, las licencias o

autorizaciones necesarias para llevar a cabo las actividades de la Sociedad podrían ser denegadas o, en su caso, concedidas bajo términos más desfavorables de los anticipados, lo que podría retrasar el avance de una inversión según lo planificado o, incluso, generar costos adicionales relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores mencionados en esta sección podrían impactar negativamente en la capacidad de la Sociedad para identificar y ejecutar, dentro del plazo previsto, inversiones adecuadas en activos que generen el objetivo de rentabilidad esperado.

En cualquier caso, a medida que pase más tiempo sin que la Sociedad invierta el total de las aportaciones en activos inmobiliarios, se espera que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor. Por lo tanto, la incapacidad de la Sociedad para seleccionar e invertir en bienes inmuebles dentro del tiempo previsto podría afectar negativamente el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad, limitando o retrasando la distribución de resultados y la rentabilidad de las inversiones realizadas por el accionista único.

#### ***Riesgo vinculado a la gestión de la Sociedad***

El desempeño de la Sociedad, sus activos y resultados dependerá de la actuación del órgano de administración y, específicamente, de la experiencia, habilidad y juicio de sus miembros en cuanto a la identificación, selección, negociación, ejecución y gestión de inversiones adecuadas. Sin embargo, a pesar de la experiencia de los Consejeros, no hay garantía de que logren cumplir con los objetivos de inversión de la Sociedad ni con la estrategia establecida, ni en el contexto del mercado actual ni en el futuro. Tampoco se puede asegurar que lograrán crear una cartera que proporcione rendimientos atractivos para los inversores.

De igual manera, la Sociedad depende de la capacidad del órgano de administración para definir una estrategia de inversión exitosa y, en última instancia, de su habilidad para conformar una cartera inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas.

En este sentido, no se puede garantizar que el órgano de administración alcanzará satisfactoriamente los objetivos de rentabilidad propuestos o que estos sean atractivos para los inversores. Además, cualquier error, total o parcial, en la identificación, selección, negociación, ejecución o gestión de las inversiones por parte del órgano de administración podría tener un impacto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

#### ***Riesgos asociados al Sector Inmobiliario***

La actividad de la Compañía depende significativamente de la evolución del sector inmobiliario español, el cual se encuentra fuertemente influenciado por el entorno económico, financiero y político existente. Factores como el valor de los activos, los niveles de ocupación y los ingresos

por alquiler dependen, entre otros aspectos, de la oferta y demanda de propiedades existentes, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio y las tasas de interés. Variaciones en estos factores podrían generar un impacto adverso sustancial en las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Adicionalmente, en función de las condiciones del mercado inmobiliario, la Compañía podría enfrentar desafíos para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios, viéndose obligada a reducir sus precios de venta o retenerlos en su cartera durante un período más prolongado de lo inicialmente planificado. La falta de liquidez de las inversiones podría limitar la capacidad de ajustar la composición de su cartera inmobiliaria ante posibles cambios cíclicos, lo que podría tener un impacto adverso sustancial en, entre otros aspectos, las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía

#### **Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés**

A la fecha del DIAM, D. Francisco Javier Herrero, como accionista tiene participación directa en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al objeto social de la Sociedad, detallado en el apartado 1.13.6 del presente documento. Adicionalmente, Dña. Irene Herrero es administradora única de la misma sociedad. Si a futuro se da la entrada a nuevos accionistas, esto podría dar lugar a situaciones donde, directa o indirectamente, y de forma voluntaria o involuntaria, D. Francisco Javier Herrero o Dña. Irene Herrero, entren en conflicto con los intereses de los nuevos accionistas de la Sociedad. Aunque actualmente no existe un mecanismo para resolver los posibles conflictos de interés que puedan surgir, la Ley de Sociedades de Capital proporciona herramientas adecuadas para abordarlos.

#### **Riesgo de Rentabilidad No Alcanzada**

En el caso de que la Compañía no alcance la rentabilidad objetivo establecida en el DIAM, con una TIR estimada entre el 5 % y el 7 %, su situación financiera podría verse afectada. Esto podría limitar su capacidad para generar flujos de caja suficientes, dificultar el cumplimiento de sus compromisos financieros y restringir la ejecución de futuras inversiones estratégicas.

### **1.18.2 Riesgos financieros**

---

#### ***Falta de capacidad para obtener financiación destinada a nuevas inversiones***

La Compañía contempla adquisiciones en el futuro cercano, por lo tanto, es posible que necesite financiación en caso de que se presenten oportunidades de inversión atractivas. Si se necesitara financiación, se realizaría en forma de capital y/o a través de préstamos bancarios. Además, la

Compañía es una SOCIMI, y como tal, su capacidad de crecimiento está limitada por la obligación de distribuir al menos el 80% de los beneficios anuales, el 100% de los beneficios recibidos en forma de dividendos de la inversión en otros vehículos SOCIMI, y al menos el 50% de los ingresos generados en la venta de un activo. Si la Compañía busca crecer, es probable que necesite financiación externa a través de bancos o una ampliación de capital. La capacidad de obtener financiación externa podría verse afectada por factores externos, lo que podría dificultar el logro de sus objetivos y afectar su negocio, resultados, estructura financiera y valoración.

### ***Riesgo de condiciones de financiación***

En caso de que la Sociedad requiera financiación externa para llevar a cabo sus inversiones inmobiliarias, no se puede garantizar que dicha financiación se obtenga en condiciones favorables. Factores como la evolución de los tipos de interés, las condiciones del mercado financiero o la situación económica general podrían impactar en el coste y la disponibilidad del crédito. Condiciones de financiación menos favorables podrían afectar la rentabilidad de las inversiones previstas y la estructura financiera de la Sociedad, incrementando su nivel de endeudamiento y su exposición al riesgo financiero.

## **1.18.3 Riesgos legales y regulatorios**

---

### ***Riesgo derivado del incumplimiento del Régimen SOCIMI***

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está condicionada al cumplimiento de ciertos requisitos, entre ellos la admisión a negociación de sus acciones en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento ("Activos Aptos") conforme a dicho régimen, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de ciertos beneficios.

El incumplimiento de estos requisitos podría dar lugar a la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad, salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente. La pérdida del régimen de SOCIMI podría tener diversas consecuencias negativas, tales como: (i) un impacto adverso en materia de impuestos directos para la Sociedad, (ii) efectos sobre su liquidez y posición financiera, ya que podría verse obligada a regularizar la tributación de rentas obtenidas en ejercicios anteriores, pasando a tributar bajo el régimen general y al tipo impositivo general del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) la imposibilidad de volver a acogerse a dicho régimen hasta al menos tres años después de la finalización del último período en el que haya sido aplicable. En consecuencia, todo ello podría afectar al retorno de la inversión del accionista único en la Sociedad.

A la fecha de este DIAM, la Sociedad aún no cumple con el requisito de mantener al menos el 80% del valor de su activo en Activos Aptos. No obstante, DOMUS dispone de un plazo de dos años desde la fecha de opción por el Régimen de SOCIMI, acordado en Junta General del Accionista Único el 9 de enero de 2025, para ajustarse a este requisito.

#### ***Falta de liquidez para el pago de dividendos***

Todos los dividendos y demás distribuciones pagadas por la Compañía dependerán de la existencia de beneficios disponibles para su distribución y de suficiente efectivo. Además, existe el riesgo de que la Compañía genere beneficios, pero no tenga suficiente efectivo para satisfacer los requisitos de distribución de dividendos establecidos en el régimen fiscal de las SOCIMI. Si la Compañía no tiene suficiente efectivo, es posible que se le exija cubrir los dividendos en especie o implantar un sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. Como alternativa, la Compañía puede solicitar financiación adicional, lo que aumentaría sus costes financieros, reduciría su capacidad de solicitar financiación para realizar nuevas inversiones y podría tener un efecto material adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados operativos y las previsiones de la Compañía. El accionista único estaría obligado a asumir los costes fiscales del pago del dividendo.

#### ***Riesgos Regulatorios***

La Compañía está sujeta a regulaciones legales y requisitos en áreas técnicas, medioambientales, fiscales y comerciales, así como a normativas de seguridad y protección al consumidor. Las autoridades pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas, incluyendo restricciones en operaciones y multas que podrían afectar negativamente a los beneficios y la situación financiera de la Compañía. Cambios importantes en las regulaciones o su aplicación, como una modificación del régimen SOCIMI por el proyecto de reforma de la Ley SOCIMI que impida a la sociedad beneficiarse de dicho régimen o su posible desaparición, pueden requerir que la Compañía ajuste sus planes y asuma costos adicionales, lo que podría afectar negativamente su situación financiera, beneficios y valoración.

### **1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores**

---

#### ***Riesgo de iliquidez de las acciones y volatilidad***

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez. El 100% del capital social de la Sociedad está en manos de un único accionista, lo que significa que no dispone de capital flotante (free float) en el mercado. Debido a esta estructura de propiedad, se espera que no

haya liquidez en el mercado, lo que convierte a la acción en un valor ilíquido. Asimismo, tras su incorporación, existe incertidumbre sobre el desarrollo y mantenimiento de un mercado de negociación activo o líquido para las acciones, lo que puede dar lugar a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos. Invertir en acciones en BME Scaleup conlleva mayores riesgos que en el Mercado Regulado, sin garantía de incremento de valor. El precio de las acciones puede verse influido por diversos factores, como la evolución general del mercado, las grandes transacciones, los resultados financieros del Emisor, los cambios normativos y las condiciones económicas o políticas externas. Los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones puede no reflejar el valor subyacente de la Compañía, y existe el riesgo de que disminuya o se pierda la inversión original. La expectativa actual es que el precio de las acciones del Emisor seguirá siendo ilíquido.

### **1.18.5 Escenario económico y otros riesgos**

---

#### **Riesgos derivados de conflictos geopolíticos y situación macroeconómica**

La pandemia del COVID-19 y los actuales conflictos geopolíticos han planteado diversos desafíos económicos para compañías y organizaciones, como la inflación, la escasez de materias primas y la incertidumbre geopolítica. Es crucial que las entidades estén preparadas para enfrentar estos desafíos y tomen medidas para mitigar su impacto. El aumento de la inflación y por tanto su impacto negativo en la economía española podría tener un impacto material adverso en la demanda lo que a su vez podría generar una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles, en la renta de sus arrendamientos o en la futura valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad. Estos factores disminuirían los ingresos de la Sociedad lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de la Sociedad, el valor de los inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

#### ***Riesgo de competencia***

La actividad de la Compañía se desarrolla en un sector fragmentado y competitivo en el que coexisten otras SOCIMI nacionales e internacionales, así como pequeños propietarios -aquellos con diez o menos viviendas en propiedad, y que actualmente poseen más del 90% de todas las viviendas residenciales en España-. El mercado inmobiliario español no tiene realmente barreras de entrada, salvo la disponibilidad de financiación. Y es precisamente la disponibilidad de financiación lo que puede haber empezado a disminuir, especialmente para las personas físicas y las pequeñas y medianas Compañías, dadas las inciertas circunstancias económicas actuales, e impuesto sobre los intereses y las comisiones bancarias aprobado por el Gobierno español para el sector bancario. Si empresas con las que la Compañía compite, o nuevas empresas con

las que la Compañía podría empezar a competir, o pequeños ahorradores destinasen una mayor parte de sus ahorros a inversiones inmobiliarias, se produciría una amenaza, y en consecuencia las oportunidades de negocio de la Compañía podrían verse reducidas, afectando por tanto a su negocio, resultados, estructura financiera y/o valoración de fondos propios.

## **2 Información relativa a las acciones**

---

### **2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.**

---

La Junta General Extraordinaria del Accionista Único de la Sociedad, celebrada el día 29 de enero de 2025, acordó aprobar la propuesta del Consejo de Administración de la Compañía de elegir el BME Scaleup como el sistema multilateral de negociación en el que incorporar a negociación las acciones de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad, el día 29 de enero de 2025 acordó, en su punto primero del orden del día, solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad dejando sin efecto cualquier acuerdo anterior relativo a este particular.

A la fecha del presente DIAM, el capital social de la Compañía está completamente suscrito y desembolsado. El importe total asciende 6.000.000 €, dividido en 6.000.000 de acciones nominativas, con un valor nominal de un euro (1,00 €) cada una. Estas acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando derechos políticos y económicos iguales, y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Compañía ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

### **2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

---

El capital está en manos de un accionista único tal y como se detalla en el apartado 1.15.

Accionistas	Porcentaje Directo	Acciones
D. Francisco Javier Herrero	100%	6.000.000
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>6.000.000</b>

### **2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

---

El régimen legal aplicable a las acciones de DOMUS 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 DOMUS estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas ("Entidades Participantes").

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de la Compañía están registradas y denominadas en euros (€).

### **2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

---

La Sociedad no cuenta con pactos parasociales debido a que es una sociedad con accionista único.

## **2.5 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.**

---

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transferencia de sus acciones o afecte los derechos de voto.

## **2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.**

---

La Compañía, con fecha 26 de noviembre de 2024, se constituyó con los Estatutos Sociales adaptados a los requisitos exigidos por BME Scaleup. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

### **Artículo 7 bis.- Prestaciones accesorias**

*Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:*

*Accionistas titulares de participaciones significativas: Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos, o de aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que le sustituya, pero el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedad (la "Participación Significativa"); o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración.*

*En base a la modificación del apartado Segundo, 2.1 de la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity se hace constar que, para la comunicación de participaciones significativas se deberá tener en cuenta lo siguiente:*

*La obligación del accionista de comunicar al emisor la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen, o desciendan del 10% del capital social y sucesivos múltiplos, por cualquier título, directa o indirectamente.*

*Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Scaleup.*

*En la información la Sociedad indicará que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.*

*El mercado se limitará a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.*

*Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*

*Igual declaración a las indicadas en los dos apartados precedentes deberá realizar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad que actúen a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro de la Sociedad pero que actúen por cuenta dichos titulares indirectos.*

*Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*

*El porcentaje de participación igual o superior al diez por ciento (10%) del capital al que se refiere el presente artículo se entenderá automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que le sustituya, y, por tanto, reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

#### **Artículo 8.- Transmisión de Acciones.**

- 1. Las acciones son indivisibles.*
- 2. Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho, con sujeción al cumplimiento de lo establecido en el presente artículo 0, a la ley de sociedades de Capital y a las demás disposiciones legales aplicables en cada momento.*
- 3. Las transmisiones efectuadas contrariamente a lo dispuesto en estos estatutos sociales no serán válidas frente a la Sociedad, que rechazara su inscripción en el libro registro de acciones nominativas.*

4. No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones a la totalidad de los accionistas. El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonadamente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, solo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

### **Artículo 33.- Comunicación de pactos**

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

Dichas comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación. La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Scaleup.

### **Artículo 34.- Exclusión de negociación.**

Desde el momento en que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en cualquiera de los segmentos de negociación de acciones de BME MTF Equity (i.e. BME Growth, BME Scaleup), en el caso en que la Junta General de Accionistas adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones en dicho mercado que no estuviera respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.

## **2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.**

---

A fecha del DIAM, la Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

### 3 Otra información de interés

---

No aplica.

### 4 Asesor registrado y otros expertos o asesores

---

#### 4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

---

DOMUS designó el 29 de enero de 2025 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. ("ARMABEX") como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una Compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity 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 de BME Scaleup.

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 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

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.

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

#### 4.2. En caso de que el documento 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 el Emisor

---

No aplica.

#### 4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

---

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DIAM, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- (i) 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 incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal.

### 5 Tratamiento de datos de carácter personal

---

La Compañía declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículo a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

En cumplimiento de la normativa aplicable de protección de datos, al firmante/apoderado/representante ("**Interesados**") cuyos datos figuran en este documento se le facilita la siguiente información básica del tratamiento que se realizará sobre sus datos personales:

1. **Responsable:** BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES, SISTEMAS DE NEGOCIACIÓN, S.A. con CIF: A-84636240 con domicilio situado en Plaza de la Lealtad, 1, 28014.
2. **Finalidad:** Se tratarán los datos personales identificativos y de contacto (nombre, apellido, cargo, email, teléfono y dirección) facilitados para realizar las actuaciones necesarias para tramitar el acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo. No se prevé la existencia de decisiones automatizadas, ni la elaboración de perfiles.

3. **Base de Legitimación:** La ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity de conformidad con lo establecido en la normativa del mismo.
4. **Comunicación:** Los datos personales podrán ser cedidos a las empresas que componen las compañías del Grupo para fines administrativos internos, el mantenimiento de la relación jurídica resultante de la firma y la ejecución de las obligaciones derivadas del acceso del emisor al Segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity. El Responsable, como parte del grupo SIX, podrá transferir Datos Personales a SIX Group AG y otras compañías filiales del grupo establecidas en Suiza, país que cuenta con decisión de adecuación.
5. **Plazo de conservación:** Los datos personales serán conservados durante el tiempo necesario para la realización de las finalidades para las que fueron recogidos, siempre y cuando no se revoquen los consentimientos otorgados.
6. **Derechos:** Los Interesados podrán ejercitar, en cualquier momento, los derechos de acceso, rectificación, limitación al tratamiento, portabilidad, cancelación y oposición al tratamiento, en los casos en los que sea pertinente, dirigiéndose para ello, mediante escrito a la dirección de:
  - Delegado de Protección de Datos Grupo BME. Plaza de la Lealtad, 1. 28014 Madrid. España. [protecciondedatos@grupobme.es](mailto:protecciondedatos@grupobme.es)

Los Interesados podrán presentar una reclamación ante la AEPD.



**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

Informe de auditoría,  
cuentas anuales e informe de gestión  
a 31 de diciembre de 2024

## 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 2024, 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 comprendido entre el 26 de noviembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

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 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 26 de noviembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 1 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.

Hemos considerado que no existen riesgos significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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 2024 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:

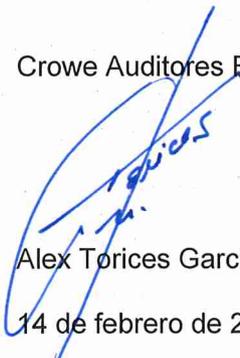
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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)

14 de febrero de 2025

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

---

---

**Cuentas anuales  
e informe de gestión  
a 31 de diciembre de 2024**

---

---

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

## JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024**

(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	31-12-2024
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.950,00</b>
<b>II. Inmovilizado material</b>		<b>7.950,00</b>
3. Inmovilizado en curso y anticipos	5	7.950,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.954.253,07</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>16.772,89</b>
3. Otros deudores	6.2	6.844,29
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	9.928,60
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>685.000,00</b>
5. Otros activos financieros	6.2	685.000,00
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>5.252.480,18</b>
1. Tesorería	6.3	4.552.480,18
2. Otros activos líquidos equivalentes	6.3	700.000,00
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>5.962.203,07</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31-12-2024
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>5.956.766,48</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>5.956.766,48</b>
<b>I. Capital</b>		<b>6.000.000,00</b>
1. Capital escriturado	8	6.000.000,00
<b>III. Reservas</b>		<b>(43.120,10)</b>
2. Otras reservas	8.1	(43.120,10)
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	3	<b>(113,42)</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.436,59</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>		<b>5.030,21</b>
3. Otras deudas a corto plazo	7.2; 11.3	5.030,21
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>406,38</b>
2. Otros acreedores	7.2	406,38
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + C)</b>		<b>5.962.203,07</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria del ejercicio 2024 adjunta forman parte integrante de este balance

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO****A 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

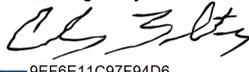
(Cifras expresadas en euros)

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2024 (*)
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>10.1</b>	<b>(113,42)</b>
a) Servicios exteriores		(113,42)
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (7)</b>		<b>(113,42)</b>
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b>		-
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)</b>		<b>(113,42)</b>
<b>17. Impuestos sobre beneficios</b>		-
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)</b>		<b>(113,42)</b>

*Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024*

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

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

Irene Herrero

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

Javier Herrero

5F281A7766F4B4...

Firmado por:

Emilio Clausell

481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
(Cifras expresadas en euros)

	Notas	Ejercicio 2024 (*)
<b>A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024</b>		
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	3	<b>(113,42)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(113,42)</b>

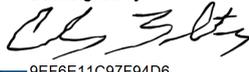
Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria son parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2024

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

	Capital escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>SALDO, A 26 DE NOVIEMBRE DE 2024</b>	6.000.000,00	-	-	-	6.000.000,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(113,42)	(113,42)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(43.120,10)	-	-	(43.120,10)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>	<b>6.000.000,00</b>	<b>(43.120,10)</b>	-	<b>(113,42)</b>	<b>5.956.766,48</b>

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria son parte integrante de este estado de ingresos y gastos reconocidos a 31 de diciembre de 2024

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

Irene Herrero

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

Javier Herrero

5F281A77666F4B4...

Firmado por:

Emilio Clausell

481C188C3F2E49C...

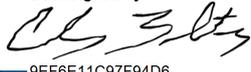
**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
***(Cifras expresadas en euros)***

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2024</u>
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>(113,42)</b>
2. Ajustes de resultado		<b>(43.120,10)</b>
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(43.120,10)
3. Cambios en el capital corriente		<b>(701.366,51)</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(16.772,89)
c) Otros activos corrientes (+/-)	<b>6.2</b>	(685.000,00)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		406,38
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		<b>(744.600,03)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6. Pagos por inversiones (-)		<b>(7.950,00)</b>
c) Inmovilizado material	<b>5</b>	(7.950,00)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		<b>(7.950,00)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		<b>6.000.000,00</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	<b>8</b>	6.000.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		<b>5.030,21</b>
a) Emisión:		5.030,21
4. Otras deudas (+)	<b>7.2;</b> <b>11.3</b>	5.030,21
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		<b>6.005.030,21</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/D)</b>		<b>5.252.480,18</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	<b>6.3</b>	<b>5.252.480,18</b>

*Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria son parte integrante de este estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2024*

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

Irene Herrero

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

Javier Herrero

5F281A77666F4B4...

Firmado por:

Emilio Clausell

481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

## **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad fue constituida el 26 de noviembre de 2024, según escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. Jose Carlos Sanchez 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**

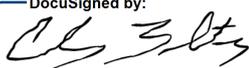
La Sociedad tiene como objeto social:

- 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.

Este es el primer ejercicio en el que se formulan cuentas anuales, motivo por el cual no existen cifras comparativas.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad está pendiente de incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, habiendo designado a Armabex como Asesor Registrado.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Página 6 de 35

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024****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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI).

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. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, dicha solicitud se encuentra en trámite (Véase Nota 15).

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

**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 o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

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 y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado.

No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

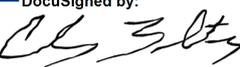
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo 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 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. Obligación de negociación en mercado regulado:

Las acciones de las SOCIMI 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 deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de Distribución del resultado:

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

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

6. Capital mínimo:

El capital mínimo se establece en 5 millones de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2024, el capital suscrito de la Sociedad asciende a 6.000.000 euros, cumpliendo con dicha condición (véase Nota 8).

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.

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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

**2. BASES DE PRESENTACION 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.

**2.2 Principios contables no obligatorios aplicados.**

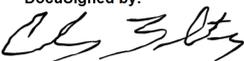
No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 2024 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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Página 10 de 35

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.**

La información financiera contenida en las cuentas anuales no resulta comparativa 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 y de la memoria del presente ejercicio dado 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 de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

**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 Cuentas Anuales, 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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

### **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 2024 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta del Accionista Único, es la siguiente:

<b>Base de reparto</b>	<b>2024</b>
Resultado del ejercicio (Pérdida)	(113,42)
<b>Total</b>	<b>(113,42)</b>

<b>Distribución</b>	<b>2024</b>
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(113,42)
<b>Total</b>	<b>(113,42)</b>

### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Cuentas Anuales para el ejercicio 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **4.1 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.

El Inmovilizado Material, al 31 de diciembre de 2024, está compuesto por la cuenta de "inmovilizado en curso", contabilizado por su precio de adquisición.

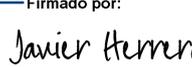
Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos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

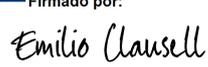
Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio de devengo.

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

DocuSigned by:  
  
 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
 Irene Herrero  
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
  
 5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
  
 481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

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.

**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 2024 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.

**4.2 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

DocuSigned by:  
  
 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
 Irene Herrero  
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
 Javier Herrero  
 5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
 Emilio Clausell  
 481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

- 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.

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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
*Irene Herrero*  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
*Javier Herrero*  
5F281A7766F4B4...

Firmado por:  
*Emilio Clausell*  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

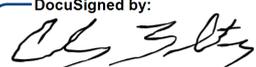
Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, 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.

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:

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
**Irene Herrero**  
90C4D99B0C66472...

Página 17 de 35

Firmado por:  
**Javier Herrero**  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
**Emilio Clausell**  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

**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.

DocuSigned by:  
  
 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
 Irene Herrero  
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
 Javier Herrero  
 5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
 Emilio Clausell  
 481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

**4.3 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 anterior 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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
**Irene Herrero**  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
**Javier Herrero**  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
**Emilio Clausell**  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

Además, las SOCIMIs 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.

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.

**4.4 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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Página 20 de 35

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

**Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio de imputación temporal.

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como un activo.

**4.5 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.

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.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
**Irene Herrero**  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
**Javier Herrero**  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
**Emilio Clausell**  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024****4.6 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.

**5. INMOVILIZADO MATERIAL**

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2024 de este epígrafe del balance y de su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente (en euros):

**5.1 Coste y amortización del Inmovilizado material**

Ejercicio 2024:

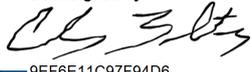
**Coste**

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

**Amortización acumulada**

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

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

Irene Herrero

90C4D99B0C66472...

Firmado por:



5F281A77666F4B4...

Firmado por:



481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**Valor neto contable

	<b>Saldo a 31/12/2024</b>
<b>Total Activo</b>	7.950,00
<b>Total Amortizaciones</b>	-
	<b>7.950,00</b>

El inmovilizado en curso corresponde a servicios recibidos para la adquisición de varios inmuebles comerciales ubicados en Madrid.

**6. 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.

**6.1 Activos financieros no corrientes por categorías.**

Al 31 de diciembre de 2024 no existen activos financieros no corrientes.

**6.2 Activos financieros corrientes por categorías.**

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

	<b>Créditos, derivados y otros</b>
<b>CATEGORIAS</b>	<b>2024</b>
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	
• Depósitos	685.000,00
• Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.844,29
<b>Total</b>	<b>691.844,29</b>

Dentro del epígrafe “Activos financieros a coste amortizado” se incluye 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 tres locales comerciales ubicados en Madrid. El importe total de la compraventa asciende a 6.850.000,00 euros y está previsto que se ejecute mediante el otorgamiento de la escritura de compraventa el 28 de febrero de 2025.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024****6.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente (en euros):

	<u>31-12-2024</u>
Bancos, cuentas corrientes	4.552.480,18
Inversiones a corto plazo de gran liquidez	<u>700.000,00</u>
<b>Total efectivo y otros activos líquidos</b>	<b><u>5.252.480,18</u></b>

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

En cuanto a “Inversiones a corto plazo de gran liquidez”, se trata de 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.

**7. 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.

**7.1 Pasivos financieros no corrientes por categorías.**

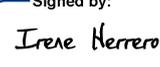
Al 31 de diciembre de 2024, no existen pasivos financieros no corrientes.

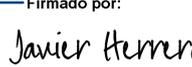
**7.2 Pasivos financieros corrientes por categorías.**

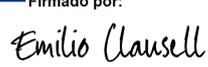
En el siguiente cuadro se detallan los pasivos financieros a corto plazo por categorías registrados al 31 de diciembre de 2024 (en euros):

	<b>Derivados y otros</b>
<b>CATEGORIAS</b>	<b>2024</b>
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>	5.030,21
<b>Total</b>	<b>5.030,21</b>

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

Dentro de este epígrafe se encuentra registrado el saldo con la sociedad vinculada Negocios Lorente, S.L. por importe de 5.030,21 euros (véase nota 11).

**8. FONDOS PROPIOS**

El capital social a 31 de diciembre de 2024 está representado por 6.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas por el Socio Único, Don Francisco Javier Herrero Gilsanz.

Con fecha 26 de septiembre de 2024 se constituyó la Sociedad con 6.000.000,00 euros representados por 6.000.0000 acciones, todas a un euro de valor nominal.

**8.1 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 social.

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 social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponible 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.

Al 31 de diciembre de 2024 la reserva legal no ha sido constituida.

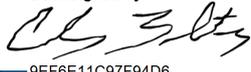
**Otras reservas.**

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 RD1514/2007, que 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 al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente (en euros):

	<b>Euros</b>
	<b>31/12/2024</b>
Reservas voluntarias	(43.120,10)
<b>Total</b>	<b>(43.120,10)</b>

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

Irene Herrero

90C4D99B0C66472...

Firmado por:



481C188C3F2E49C...

Firmado por:

Javier Herrero

5F281A77666F4B4...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

**9. SITUACIÓN FISCAL****9.1 Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.**

Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

	<u>31-12-2024</u>
Hacienda pública deudora por IVA	9.928,60
	<u>9.928,60</u>

	<u>31-12-2024</u>
Hacienda pública acreedor por retenciones	406,38
	<u>406,38</u>

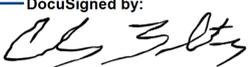
**9.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal.**

La conciliación entre ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre sociedades para el ejercicio 2024 es la siguiente:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio neto y reservas			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	
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)

**9.3 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. Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

DocuSigned by:  
  
 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
 Irene Herrero  
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
 Javier Herrero  
 5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
 Emilio Clausell  
 481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

Los Administradores de la Sociedad consideran 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.

Al 31 de diciembre de 2024 no existe ninguna inspección en curso y la Sociedad está tramitando su acogimiento al Régimen fiscal especial de SOCIMI (ver nota 15).

**10. INGRESOS Y GASTOS**

Han sido aplicados los criterios de valoración expuestos en la nota 4.4, de acuerdo con la normativa vigente.

**10.1 Desglose de la partida “otros gastos de explotación”**

	<b>EJERCICIO 2024</b>
<b>Servicios bancarios y similares</b>	88,45
<b>Otros servicios</b>	24,97
<b>Total</b>	<b>113,42</b>

**11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS****11.1 Identificación de partes vinculadas**

Se consideran “partes vinculadas” de la Sociedad: el accionista único, 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:

- Accionista único.
- Miembros del órgano de administración.
- Negocios Lorente, S.L.: Es parte vinculada dado que pertenece en un 10% al socio y Accionista Único de la sociedad. La naturaleza de la relación es comercial y de financiación.

**11.2 Operaciones con partes vinculadas**

Durante el período comprendido entre el 26 de noviembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, no se han producido.

DocuSigned by:  
  
 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
 Irene Herrero  
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
 Javier Herrero  
 5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
 Emilio Clausell  
 481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**11.3 Saldos pendientes con partes vinculadas.

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

	<b>PARTES VINCULADAS</b>
	<b>2024</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5.030,21</b>
III. Deudas a corto plazo	5.030,21

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

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

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.

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

Si bien el cargo de administrador es retribuido, durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre del 2024 el órgano de Administración no ha percibido ninguna clase de retribución.

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 202 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.

12. OTRA INFORMACION12.1 Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio 2024

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

**Ejercicio 2024:**

<b>Categorías y niveles</b>	<b>Mujer</b>	<b>Hombre</b>
Administrador	-	1
<b>Total</b>	-	<b>1</b>

DocuSigned by:



9EF6E11C97F94D6...

Signed by:

Irene Herrero

90C4D99B0C66472...

Firmado por:

Javier Herrero

5F281A77666F4B4...

Firmado por:



481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

**12.2 Honorarios auditores**

Los honorarios devengados por Crowe Auditores España, S.L.P. por la auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2024 ascienden a 4.000,00 €uros. No existen otros honorarios devengados por otras sociedades de la red CROWE durante el ejercicio 2024.

**12.3 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.

**13. 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.

**14. 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
	<b>2024</b>
Período medio de pago a proveedores	2,61
Ratio de operaciones pagadas	4,30
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
	Importe (Euros)
Total pagos realizados	56.867,29
Total pagos pendientes	-

DocuSigned by:  
  
 9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
 Irene Herrero  
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
 Javier Herrero  
 5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
 Emilio Clausell  
 481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.****Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024**

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:

	<b>Euros</b>	<b>Número de facturas</b>
Facturas pagadas en plazo inferior al máximo	56.867,29	7
Total facturas pagadas	56.867,29	7
% pagado en plazo inferior al máximo	100%	

**15. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 9 de enero de 2025 se presentó escrito de acogimiento de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efectos para el ejercicio 2025.

Con fecha 3 de enero de 2025 la Sociedad constituyó una imposición a corto plazo con una entidad bancaria por importe de 4.500.000,00 euros remunerado al 2,45% y con vencimiento el 3 de febrero de 2025.

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:  
 Irene Herrero  
 90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
 Javier Herrero  
 5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
 Emilio Clausell  
 481C188C3F2E49C...

**JHG Domus Socimi, S.A.U.**

Informe de gestión del ejercicio 2024

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

## **JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

### ***Informe de gestión del ejercicio 2024***

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 2024 comprensivo de los extremos ordenados en el artículo 262.

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

Dado que la Sociedad ha sido constituida recientemente, aún no ha generado ingresos ni ha desarrollado actividad económica significativa. No obstante, conforme al plan de negocios, la Sociedad prevé alcanzar unos ingresos de 370.000 euros en el ejercicio 2025, con una evolución creciente en los años siguientes.

La Sociedad se encuentra en una fase inicial 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.

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.

Al 31 de diciembre de 2024 el fondo de maniobra es positivo y asciende a 5.948.816,48 de euros.

#### **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.

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

#### **3. Acontecimientos importantes posteriores al cierre.**

Con fecha 9 de enero de 2025 se presentó escrito de acogimiento de la Sociedad al Régimen Fiscal especial de SOCIMI ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con efectos para el ejercicio 2025.

Con fecha 3 de enero de 2025 la Sociedad constituyó una imposición a corto plazo con una entidad bancaria por importe de 4.500.000,00 euros remunerado al 2,45% y con vencimiento el 3 de febrero de 2025.

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:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

***Informe de gestión del ejercicio 2024***

**4. Inversiones y actividades de I+D.**

No se han efectuado durante el terminado al 31 de diciembre de 2024 ni se han previsto para el nuevo ejercicio inversiones en materia de investigación y desarrollo.

**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 al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo 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 2,61 días.

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG Domus Socimi, S.A.**

Consejo de Administración

DocuSigned by:  
  
9EF6E11C97F94D6...

Signed by:  
Irene Herrero  
90C4D99B0C66472...

Firmado por:  
Javier Herrero  
5F281A77666F4B4...

Firmado por:  
Emilio Clausell  
481C188C3F2E49C...

**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.U.**

***Consejo de Administración***

Estas cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido formuladas en fecha 31 de enero de 2025 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Don Francisco Javier Herrero Gilzans  
Presidente

Firmado por:  
*Javier Herrero*  
5F281A77666F4B4...

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*  
481C188C3F2E49C...



## ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

### **ESTRUCTURA DE GOBIERNO:**

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es el control y aprobación de los negocios de la sociedad, de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El Consejo de Administración de JHG DOMUS SOCIMI S.A: se encuentra compuesto por:

- D. Javier Herrero, presidente
- D. Emilio Clausell, consejero
- Dña. Irene Herrero, consejera
- D. Carlos Ballesteros, consejero
- D. Luis Pérez, secretario
- D. Fernando Casaprima, secretario

El Consejo de Administración es a su vez el responsable último de la información financiera anual a publicar en los mercados, así como de la información relevante o de interés para los inversores, para lo cual tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- Establecer un sistema de control interno y supervisar su eficacia.

### **ESTRUCTURA INTERNA Y COLABORADORES:**

La Sociedad es de nueva constitución, por lo que está en proceso de contratar uno o dos empleados con perfil inmobiliario y administrativo, para el control de los inmuebles en que estarán en cartera próximamente y encargados de identificar los nuevos proyectos y adquisiciones.

Asimismo, la sociedad ha suscrito contratos de servicios con los siguientes proveedores

- Gabinete Martínez Comín: Servicios Financieros y Contables
- BeNow Partners: Servicios Legal y Fiscal
- Crowe: Auditores
- Global Keys: Asesor de inversiones
- Armabex: Asesor registrado



- Negocios Lorente: Servicios de logística y administración

Dada la dimensión de la Sociedad, no se ha considerado necesaria la existencia de un manual de procedimientos escrito.

#### **SISTEMA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD:**

Dada la reciente creación de la sociedad y su actual dimensión, por el momento y hasta que no sea decidido por el consejo de administración, no se ha considerado necesaria la existencia de un manual de procedimientos y control interno escritos. Esta función se delega al Consejo de Administración, comprendiendo:

- Asegurar que los proveedores y socios de negocio cuenten con la experiencia óptima y su adecuación para las funciones a desarrollar.
- Asegurar que los futuros empleados de la sociedad cuenten con formación continuada para sus responsabilidades.
- Asegurar que la información interna es correctamente manejada y custodiada, manteniendo un archivo digital actualizado.

#### **INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN:**

La Sociedad realizará cierres anuales, así como también elaborará las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros serán puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. La Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo y sobre la evolución y trayectoria de la Sociedad.

La sociedad llevará y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.

Madrid, a 18 de febrero de 2025.

**D. Francisco Javier Herrero**  
**JHG DOMUS SOCIMI, S.A.**

Firmado por:  
*Javier Herrero*  
5F281A77666F4B4...

## Recibo de presentación

### Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE362001132025

Fecha: 09-01-2025

Hora: 11:36:18

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

### Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: Comunicación opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI.

### Datos del Interesado

NIF: A75536185

Nombre / Razón Social: JHG DOMUS SOCIMI, S.A.

### Datos del Representante

NIF: B86759693

Nombre / Razón Social: BENOW PARTNERS SLP

### Datos de contacto

Teléfono: 919073500

Correo electrónico: FERNANDO.CASAPRIMA@BENOW.ES

### Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	2024_01_09_Comunicación adhesión régimen SOCIMI.pdf	2024 01 09 COMUNICACION ADHESION REGIMEN SOCIMI	63,51 KB	SHA-1	6838BFF0962B6F48BE04E7FF565DCA879C672905	LL3RJR4VMZ9A3G4J
2	Anexo 1_2024.11.26_Escritura constitución inscrita RM.pdf	ANEXO 1 2024 11 26 ESCRITURA CONSTITUCION INSCRITA RM	5,68 MB	SHA-1	4B8200C57538CAE25ED9BB4107F65C602E195652	6J723SCK7A3AUFLB
3	Anexo 2_2025.01.03_Acta decisión socio único adhesión régimen SOCIMI_Firmada.pdf	ANEXO 2 2025 01 03 ACTA DECISION SOCIO UNICO ADHESION REGIMEN SOCIMI FIRMADA	40,05 KB	SHA-1	D7C10E38B29FECC2F58BCD9853C94E1497BA099B	FCJE62DE8VZUPCR8
4	Anexo 3_2025.01.03_Certificación acta socio único adhesión régimen SOCIMI_Firmada.pdf	ANEXO 3 2025 01 03 CERTIFICACION ACTA SOCIO UNICO ADHESION REGIMEN SOCIMI FIRMADA	45,29 KB	SHA-1	90DECADB8D4073E6E87FED98DA7FDDDD838556A99	L2ZBZPFQKT5EMWVK

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **DV5P7YV4MW8MKF63** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si no se ajusta a los requisitos contenidos en el artículo 39 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo.