

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

JHG DOMUS SOCIMI, S.A.



MARZO 2025

El presente documento es una Adenda (en adelante, la “Adenda”) al Documento Inicial de Acceso al Mercado, segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, (en adelante, indistintamente, “BME Scaleup” o el “Mercado”) de JHG DOMUS SOCIMI, S.A. (en adelante, “DOMUS”, la “Compañía”, el “Emisor” o la “Sociedad”).

Por medio de la presente Adenda se actualiza la información correspondiente a los apartados 1.4.1, 1.4.2, 1.5, 1.6.3 del Documento Inicial de Acceso al Mercado (en adelante, el “DIAM” o el “Documento Informativo”) publicado el 28 de febrero de 2025, como consecuencia, de la ejecución del contrato de arras el 28 de febrero de 2025, dando por hecho la compraventa de los activos, tal como se preveía en el propio DIAM.

En la presente Adenda, los términos señalados en mayúscula sin justificación gramatical tendrán el significado que se les atribuye en el cuerpo del presente documento, y respecto a los no definidos en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el DIAM o el que resulte del contexto en el que hayan sido utilizados.

1.4.1. Historia de la Compañía

El 28 de febrero de 2025, DOMUS ejecutó el contrato de arras mencionado en el DIAM, adquiriendo 3 activos por un total de 6.850.000 €. La cantidad de 685.000 € ha sido pagada mediante fondos propios de la Sociedad dentro de dos días hábiles después de la firma del contrato de arras en concepto de Arras Penitenciales. Para financiar los restantes 6.165.000 € de esta adquisición, se firmaron 3 contratos de préstamos hipotecarios con CaixaBank por un importe total de 6.500.000 €.

1.4.2. Datos de inversión de la Compañía

La cartera inmobiliaria de la Sociedad, ubicada en la provincia de Madrid, está compuesta por 3 activos que comprenden un total de 5 locales. A continuación, se detallan los activos:

Activo	N.º de unidades	Propietario	Tipología	Provincia	Superficie (m²)	Valor de Mercado	Nivel de Ocupación	Fecha adquisición
Activo 1 - CALLE GENERAL IBÁÑEZ DE IBERO 5	1	JHG DOMUS SOCIMI, S.A.	COMERCIAL	MADRID	266	1.299.762 €	100%	28/02/2025
Activo 1 - CALLE GENERAL IBÁÑEZ DE IBERO 5	1	JHG DOMUS SOCIMI, S.A.	COMERCIAL	MADRID	298	1.418.372 €	100%	28/02/2025
Activo 2 - CALLE PUERTO RICO 6 y 8	1	JHG DOMUS SOCIMI, S.A.	COMERCIAL	MADRID	467,25	1.798.518 €	100%	28/02/2025
Activo 2 - CALLE PUERTO RICO 6 y 8	1	JHG DOMUS SOCIMI, S.A.	COMERCIAL	MADRID	81,37	173.317 €	100%	28/02/2025
Activo 3 - CALLE SÁNCHEZ PACHECO 47	1	JHG DOMUS SOCIMI, S.A.	NAVE INDUSTRIAL	MADRID	1.012,60	2.160.031 €	100%	28/02/2025
TOTAL	5	-	-	-	-	6.850.000 €	-	-

Como resultado del proceso de adquisición y financiación de la Compañía, el Loan to Value (LTV) de la Sociedad se establece en un 51%.

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

Los contratos de financiación en vigor a fecha de esta adenda, según la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, se detallan en la tabla que se presenta a continuación:

Activo	Prestamista	Tipo de Contrato	Cantidad Acreditada	Fecha de Firma	Fecha de Vencimiento	Tipo de Interés
Activo 1	CaixaBank	Préstamo Hipotecario	4.000.000 €	28/02/2025	01/03/2040	Fijo de 3,75%
Activo 2	CaixaBank	Préstamo Hipotecario	1.250.000 €	28/02/2025	01/03/2040	Fijo de 3,75%
Activo 3	CaixaBank	Préstamo Hipotecario	1.250.000 €	28/02/2025	01/03/2040	Fijo de 3,75%
Total	-	-	6.500.000 €	-	-	-

En la escritura de préstamo con garantía hipotecaria mencionado, no existen covenants relevantes en la financiación que deban ser destacados en la presente adenda.

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.

1.6.2. Descripción de los activos inmobiliarios

La cartera de activos se concentra en la comunidad de Madrid y consta de 3 activos y un total de 5 locales. A continuación se presenta una descripción de los activos inmobiliarios de la Sociedad:

1.6.2.1 ACTIVO 1 – Calle General Ibáñez de Ibero 5

A continuación, se describe la renta de las unidades:

Local 1 y 2

El arrendatario de estas unidades es la compañía Premium Medical, S.L. El contrato de arrendamiento permanecerá en vigor hasta el 30 de septiembre de 2039. Tienen establecido (i) un primer periodo de obligado cumplimiento, que se computa desde el 19 de marzo de 2024 hasta el 30 de septiembre de 2029; (ii) un segundo periodo contemplando los siguientes 5 años, hasta el 30 de septiembre de 2034, cuyos 2 primeros años serian obligados para el arrendatario y (iii) un tercer periodo de otros 5 años, con los dos primeros nuevamente de obligado cumplimiento para el arrendatario. Transcurridos los dos primeros años de obligado cumplimiento en el segundo y tercer periodo, el arrendatario podrá resolver el contrato con 4 meses de preaviso. La renta mensual es de 11.250 €.

1.6.2.1 ACTIVO 2 – Calle Puerto Rico 6 y 8

A continuación, se describe la renta de las unidades:

Local 1 y 2

El arrendatario de estas unidades es la compañía Frutidimare Investment, S.L. El contrato de arrendamiento permanecerá en vigor hasta el 28 de febrero de 2033. Tienen establecido un primer periodo de obligado cumplimiento, que se computa desde el 28 de febrero de 2023 hasta el 28 febrero de 2028. El segundo periodo contempla los últimos 5 años del plazo contractual, en la cual el arrendatario podrá resolver el contrato con 6 meses de preaviso. La renta mensual se fija en 8.000 € el primer año, 8.300 € el segundo año y 8.600 € el tercer año. El cuarto año en adelante será revisado conforme a las variaciones que experimente el IPC.

1.6.2.1 ACTIVO 3 – Calle Sanchez Pacheco 47

A continuación, se describe la renta de la unidad:

Local 1

El arrendatario de esta unidad es la compañía Prophero Advisory, S.L. El contrato de arrendamiento permanecerá en vigor hasta el 30 de septiembre de 2030. Tienen establecido un primero periodo de obligado cumplimiento, que se computa desde el 16 de agosto de 2024 hasta el 28 febrero de 2028. El segundo periodo entra en vigor el 1 de marzo de 2028 hasta la finalización del contrato, en la cual el arrendatario podrá resolver el contrato con 4 meses de preaviso. La renta mensual se fija en 11.500 € el primero año, 12.000 € el segundo año y 12.500 € el tercer año. El cuarto año en adelante será revisado conforme a las variaciones que experimente el IPC.