

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

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

A los accionistas de Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A. (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 15 de julio 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 15 de julio 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 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias (véase nota 4.1 y 5).

La Sociedad tiene clasificado en el epígrafe “*Inversiones inmobiliarias*” del balance adjunto activos con un valor neto contable de 22.274 miles de euros que representan el 98,74 % del total del activo. Las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Para la determinación de las pérdidas por deterioro, la Sociedad realiza estimaciones sobre el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. La evaluación del valor recuperable requiere por parte de la Dirección la realización de juicios y el uso de estimaciones. Debido a ello y a la importancia del epígrafe hemos considerado su valoración un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto independiente mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado,
- Análisis de las principales variables e hipótesis utilizadas en la valoración, y revisión de la tasación realizada por el experto independiente,
- Comprobación que la valoración se ha realizado conforme a la metodología RICS, siendo ésta adecuada para esta finalidad,
- Realización de pruebas para contrastar los datos más significativos utilizados en la valoración, en especial la comprobación que los datos utilizados por el experto independiente coinciden con los datos registrales de las diferentes unidades inmobiliarias,
- Revisión de las vidas útiles para las inversiones inmobiliarias y los cálculos aritméticos de la dotación por amortización en el presente ejercicio,
- Análisis sobre la comparación de los valores tasados por el experto independiente y el valor neto contable de los activos inmobiliarios.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 15 de julio de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, cuya formulación es responsabilidad del Consejo de Administración 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 comprendido entre el 15 de julio de 2024 y el 31 de diciembre de 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales

El Consejo de Administración es responsable 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, el Consejo de Administración es responsable 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 el Consejo de Administración tiene 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:

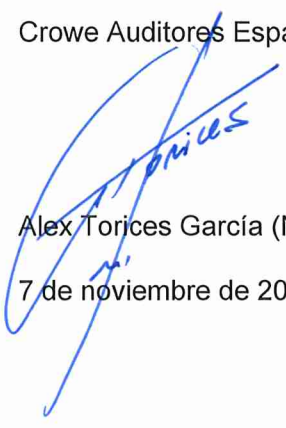
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Consejo de Administración, 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 el Consejo de Administración 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 al Consejo de Administración 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)

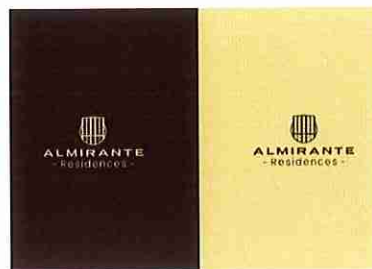
7 de noviembre de 2025



CLASE 8.ª



OP6103169



Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

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



OP6103170

CLASE 8.^a

REPT-12-1

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

**Balance al cierre del ejercicio 2024**

(Cifras expresadas en euros)

Activo

	Notas de la memoria	31-12-2024
A) Activo no corriente		
III. Inversiones inmobiliarias	5	
1. Terrenos		16.975.810,22
2. Construcciones		5.298.234,78
		<u>22.274.045,00</u>
		<u>22.274.045,00</u>
B) Activo corriente		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.1	43.578,40
5. Activos por impuesto corriente	9	4.461,47
		<u>48.039,87</u>
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
1. Tesorería	7.1	235.683,32
		<u>283.723,19</u>
		<u>22.557.768,19</u>
Total Activo [A) + B)]		<u>22.557.768,19</u>

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2024



OP6103171

CLASE 8.ª

BOLSA DE VALORES

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

**Balance al cierre del ejercicio 2024**

(Cifras expresadas en euros)

Patrimonio neto y Pasivo

	Notas de la memoria	31-12-2024
A) Patrimonio neto		
A-1) Fondos propios	8	
I. Capital		
1. Capital escriturado		60.000,00
VII. Resultado del ejercicio	3	(28.417,80)
		31.582,20
B) Pasivo no corriente		
II. Deudas a largo plazo		
5. Otros pasivos financieros	7.2 ; 12	22.301.380,00
		22.301.380,00
C) Pasivo corriente		
III. Deudas a corto plazo		
5. Otros pasivos financieros	7.2 ; 12	89.671,90
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
3. Acreedores varios	7.2	653,41
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	7.2	285,72
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	9.695,81
		10.634,94
VI. Periodificaciones a corto plazo	7.2	124.499,15
		224.805,99
Total Patrimonio neto y Pasivo [A) +B)+ C)]		22.557.768,19

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria son parte integrante del balance a 31 de diciembre de 2024



OP6103172

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024**

(Cifras expresadas en euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2024(*)
A) Operaciones continuadas		
1. Importe neto de la cifra de negocios	6 ; 10.1	186.567,75
b) Prestaciones de servicios		
4. Aprovisionamientos	10.2	(42.699,16)
c) Trabajos realizados por otras empresas		
6. Gastos de personal	10.3	(4.418,32)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.506,97)
b) Cargas sociales		(5.925,29)
7. Otros gastos de explotación	10.4	(47.524,68)
a) Servicios exteriores		(5.533,00)
b) Tributos		(53.057,68)
8. Amortización del inmovilizado	5	(22.949,11)
13. Otros resultados		(1.857,58)
A.1) Resultado de explotación (1+4+6+7+8+13)		60.078,93
14. Ingresos financieros		397,79
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		
15. Gastos financieros	12	(88.894,52)
b) Por deudas con terceros		
A.2) Resultado financiero (14+15)		(88.496,73)
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2)		(28.417,80)
20. Impuesto sobre beneficios	9	-
A.5) Resultado del ejercicio (A.3+20)	3	(28.417,80)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024

(*) Periodo comprendido entre el 15 de julio y 31 de diciembre de 2024.



OP6103173

CLASE 8.ª

Socimi

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.



Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024

	Notas en la memoria	(Euros) Saldo al 31/12/2024 (*)
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(28.417,80)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(28.417,80)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria son parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos

(*) Periodo comprendido entre el 15 de julio de 2024 y 31 de diciembre de 2024.

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024

	(Euros)		
	Capital Escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio
A. SALDO A 15 DE JULIO DE 2024 (Constitución)	60.000,00	-	-
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(28.417,80)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-
B. SALDO, A 31 DE DICIEMBRE DE 2024	60.000,00	-	(28.417,80)
			31.582,20

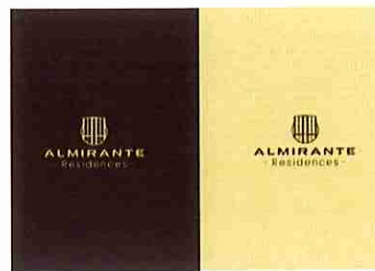
Las Notas 1 a 5 descritas en la Memoria son parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto



OP6103174

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.



**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2024**
(Cifras expresadas en euros)

		(Euros)
	Notas	31-12-2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(28.417,80)
2. Ajustes del resultado		111.843,63
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	22.949,11
g) Ingresos financieros (-)		(397,79)
h) Gastos financieros (+)	12	88.894,52
3. Cambios en el capital corriente		91.555,69
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(43.578,40)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		10.634,94
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		124.499,15
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.063,68)
c) Cobros de intereses (+)		397,79
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-)	9	(4.461,47)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		170.917,84
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)		(22.296.994,11)
d) Inversiones inmobiliarias	5	(22.296.994,11)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(22.296.994,11)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		60.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	8	60.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		22.302.157,38
a) Emisión:		22.302.157,38
4. Otras deudas (+)		22.302.157,38
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		22.302.157,38
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/D)		176.081,11
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7.1	235.683,32

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria son parte integrante del estado de flujos de efectivo a 31 de diciembre de 2024



OP6103175

CLASE 8.^a

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024



Nota 1. Información general y actividad de la empresa

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A. (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad española, con NIF número A19906973, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Alcaudete (Jaén) con fecha 15 de julio de 2024.

El domicilio social de la Sociedad se encuentra en Calle Columela, número 11, 1º, bajo derecha, Madrid.

La Sociedad tiene como objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 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 el arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de esta Ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de Instituciones de Inversión Colectiva.

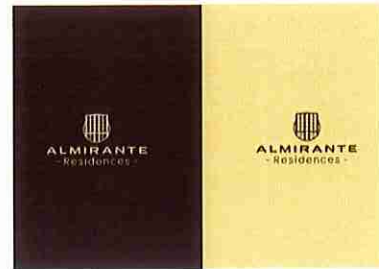
Quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social alguna autorización administrativa o la inscripción en Registros públicos, dichas actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.



OP6103176

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales cuando así sea preciso. En ningún caso tendrá por objeto la Sociedad el ejercicio en común de actividades profesionales, sino que en cuanto al desarrollo de las mismas se configura como una sociedad de intermediación, que no proporciona directamente al solicitante la prestación que desarrollará el profesional, sino que actúa como intermediaria y coordinadora de las prestaciones que se realicen, quedando por tanto excluida la aplicación de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

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

Con fecha 18 de julio de 2024, 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.

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

(2) Obligación de inversión:

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



OP6103177

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

- 2.2 Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles; y 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 por la SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- 2.3 Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación, en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria.

Las acciones deberán ser nominativas.

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 Armanex como Asesor Registrado.

(4) Obligación de distribución del resultado:

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

- 4.1 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.

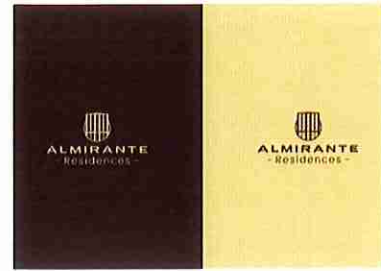


OP6103178

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024



- 4.2 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.
- 4.3 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.
- 4.4 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. A 31 de diciembre de 2024, el capital suscrito de la Sociedad asciende a 60.000,00 euros, por lo que no cumple, al cierre del ejercicio 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 periodo 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.



OP6103179

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***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.

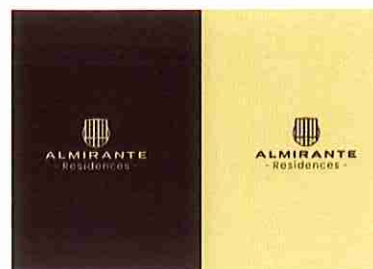
Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad. Estas cuentas anuales se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio 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 de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.



OP6103180

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

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

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

Las cuentas anuales del ejercicio 2024 han sido formuladas el 31 de marzo de 2025 y reformuladas el 30 de septiembre de 2025 por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas el 30 de junio de 2025, si bien, como se indica en las presentes cuentas anuales, han sido objeto de reformulación.

- 2.3. 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.
- 2.4. Aspectos críticos de 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:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento.
- La valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- Las hipótesis empleadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros.



OP6103181

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
- Impuesto sobre sociedades y el cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con respecto a la valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, se requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor recuperable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor recuperable el consejo de administración realiza los siguientes métodos de estimación:

- Valoración realizada por un experto independiente empleando el método de flujos de caja (DCF).

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.

- 2.5. Importancia relativa y prudencia valorativa.** La Sociedad aplica todas las normas contables en función del principio de importancia relativa y toma en consideración el principio de prudencia valorativa el cual, no teniendo carácter preferencial sobre los demás principios, se utiliza para formar criterio en relación con las estimaciones contables.
- 2.6. Principio de empresa en funcionamiento.** En la aplicación de los criterios contables se sigue el principio de empresa en funcionamiento. Se considera que la gestión de la empresa tiene prácticamente una duración ilimitada. En consecuencia, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación. La Sociedad tiene un Patrimonio Neto positivo (0,14% sobre el total pasivo), plusvalías en las inversiones inmobiliarias por importe de 5.143.955,00 euros (véase Nota 5), y un fondo de maniobra positivo de 58.917,20 euros.
- 2.7. 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 15 de julio de 2024 (véase Nota 1). El ejercicio social del 2024 corresponde al periodo comprendido entre el 15 de julio de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.



OP6103182

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

- 2.8. 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 en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo, y que no esté adecuadamente desagregada en otros apartados de la presente memoria.
- 2.9. Cambios en criterios contables.** En el presente ejercicio no se han efectuado ajustes por cambios en criterios contables.
- 2.10. Agrupación de partidas.** En el supuesto de existir partidas que han sido objeto de agrupación en el balance abreviado o en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, la desagregación figura en otros apartados de la memoria abreviada.

Nota 3. Aplicación de resultados**3.1. Propuesta de aplicación de resultado.**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

Base de reparto	(Euros)
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(28.417,80)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(28.417,80)

3.2. Limitaciones para la distribución de dividendos.

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



OP6103183

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Una vez cubiertas las atenciones previstas en la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital suscrito. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital suscrito, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

3.3. Reparto obligatorio de dividendos.

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

Nota 4. Normas de registro y valoración

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

4.1. Inversiones inmobiliarias.

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

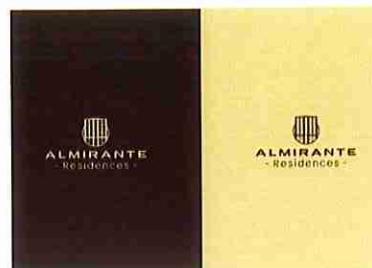
- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

Los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales. Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos y construcciones en curso cuyo destino van a ser viviendas libres, que se mantendrán para la obtención de rentas a largo plazo bajo el régimen de arrendamiento operativo.



OP6103184

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Los bienes comprendidos en esta categoría se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición, incluyendo gastos inherentes a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por el deterioro experimentado. Los terrenos no son objeto de amortización al considerarse que poseen una vida útil indefinida.

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

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

La Sociedad en el momento de la adquisición de las inversiones inmobiliarias diferencian entre el valor de la construcción y del terreno. Esta separación se realiza proporcionalmente por el valor catastral del inmueble a fecha de compra, entendiéndose este método como el más razonable para su diferenciación. Las reformas y remodelaciones que realizan de los inmuebles son integrales, dejando el activo en un estado razonable y adecuado que permita ser alquilado. En este sentido la Sociedad amortiza estos elementos de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes, ateniendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute. En este sentido los inmuebles de la Sociedad se utilizan un porcentaje de amortización del 2%.

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

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

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



CLASE 8.^a

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024



OP6103185



La valoración de los activos inmobiliarios ha sido realizada bajo la hipótesis “valor de mercado”, estando estas valoraciones realizadas de acuerdo con las declaraciones del método de tasación-valoración de bienes y la guía de observaciones “Red Book” publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) de 31 de enero de 2025.

La principal metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad es la que consiste en el descuento de flujos de caja (DCF), que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión.

Para cada propiedad ha sido asumida una tasa de capitalización de la renta considerada de mercado, que posteriormente ha sido ajustada en función de los siguientes parámetros:

- La rentabilidad del bono español a 10 años (yield), como referencia libre de riesgo.
- El grado de liquidez del activo.
- La prima sobre la obtención de ingresos, vinculada al perfil de rentabilidad esperada.
- La prima del sector o segmento inmobiliario correspondiente.
- La prima de salida (exit yield) aplicable al período final del modelo de proyección.

Estos parámetros son determinados por valoradores independientes (MRICS, Registered Valuers) con base en su conocimiento del mercado, la información disponible sobre transacciones comparables y su experiencia profesional en la valoración de activos inmobiliarios en explotación.

De acuerdo con lo indicado por el valorador independiente, el valor razonable estimado refleja una opinión profesional basada en determinadas hipótesis y supuestos de mercado vigentes a la fecha de valoración. En consecuencia, si dichas condiciones o supuestos variaran, el valor razonable podría verse modificado. Asimismo, dadas las circunstancias del mercado inmobiliario, el importe de realización efectivo que pudiera obtenerse en una eventual transacción podría diferir del valor razonable estimado, sin que ello implique la existencia de error o incertidumbre en la valoración efectuada.



OP6103186

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

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

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. La Sociedad analiza el valor recuperable en base al método de valoración, realizada por un experto independiente, empleando el método de flujos de caja.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en sus inversiones inmobiliarias.

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 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.

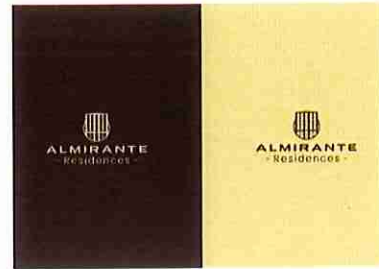
a) Activos financieros a coste amortizado.

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



OP6103187

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***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.



OP6103188

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

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

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

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

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

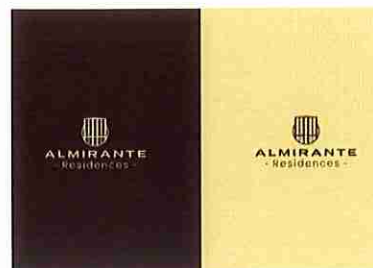
El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la empresa deba evaluar si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

b) Activos financieros a coste. En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.



OP6103189

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) 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.
- f) 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 21^a 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.

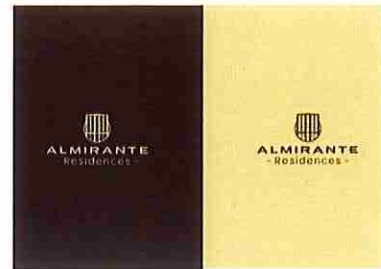
En cuanto a la valoración posterior, los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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.



OP6103190

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

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

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

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

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

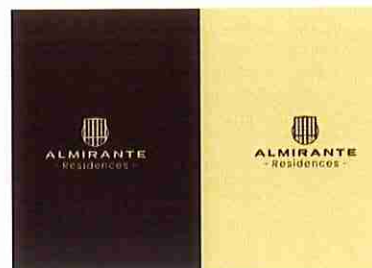
Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración,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



OP6103191

CLASE 8.^a

INICIATIVAS FARO

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

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.

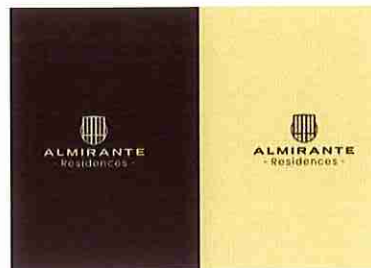
El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida 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:

- a) 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.
- b) 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.



OP6103192

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

2. Pasivos financieros.

Los principales 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.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

a) Pasivos financieros a coste amortizado.

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 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 recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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



OP6103193

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

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 18 de julio de 2024, y con efectos a partir del ejercicio fiscal 2024 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.



OP6103194

CLASE 8.ª**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

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

Además, las 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.

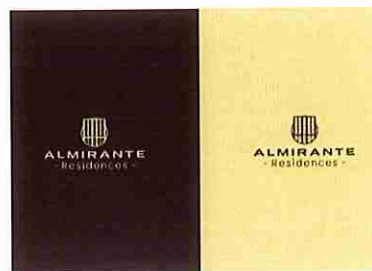
Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción 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.



OP6103195

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

4.4. Arrendamiento y otras operaciones de naturaleza similar.

Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cuando la Sociedad es la arrendadora - Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4.5. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

La empresa reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

En ese momento, la empresa valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la empresa sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.



OP6103196

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Con el fin de contabilizar los ingresos atendiendo al fondo económico de las operaciones, puede ocurrir que los componentes identificables de una misma transacción deban reconocerse aplicando criterios diversos, como una venta de bienes y los servicios anexos; a la inversa, transacciones diferentes pero ligadas entre sí se tratarán contablemente de forma conjunta.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espera recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

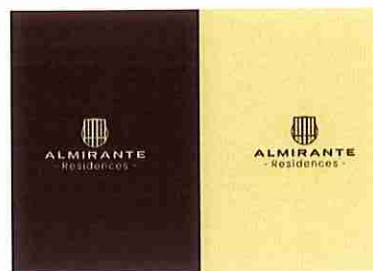
No obstante, pueden incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.



OP6103197

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024***Ingresos relacionados con la actividad inmobiliaria.**

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

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

4.6. Provisiones y contingencias.

Al tiempo de formular las cuentas anuales, el Consejo de Administración diferencia entre:

- a) **Provisiones.** Pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para la Sociedad, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados.

Dichos saldos se registran por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

- b) **Pasivos contingentes.** Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

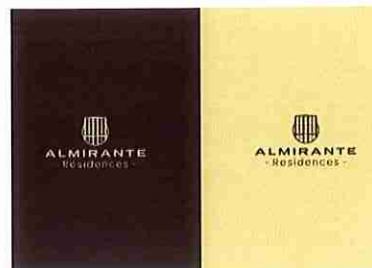
Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

Las provisiones que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las origina y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.



OP6103198

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

4.7. Gastos de personal.

- a) **Indemnizaciones por despido.** De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

No existen razones objetivas que hagan necesarias la contabilización de una provisión por este concepto.

- b) **Planes de pensiones.** La Sociedad no tiene ni gestiona un plan específico de pensiones de jubilación para sus empleados, estando todas las obligaciones al respecto cubiertas por el sistema de la Seguridad Social del Estado.

4.8. Operaciones entre empresas del grupo.

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 21^a 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 13^a de elaboración de las cuentas anuales.



OP6103199

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª de elaboración de las cuentas anuales.

4.9. Valor razonable.

El valor razonable es el importe al que un instrumento financiero es intercambiado entre partes interesada y debidamente informadas en una transacción en condiciones normales de mercado.

El valor razonable de los instrumentos financieros comercializados en mercados activos se basa en los precios de venta de mercado al cierre del ejercicio.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza principalmente técnicas de valoración que usan información de transacciones recientes realizadas de acuerdo con las condiciones de mercado existentes para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

En general, se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar y a pagar se aproxima al valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de la información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

4.10. 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.



OP6103200

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

- 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.

Nota 5. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 en el epígrafe del balance y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente:

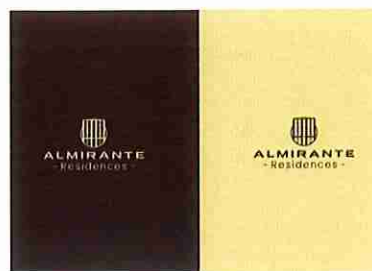
Inversiones inmobiliarias - 2024							
Descripción	(Euros)				Saldos al 31-12-2024	Amortización acumulada al 31-12-2024	Valor neto contable al 31-12-2024
	Saldos al 15-07-2024	Altas 2024	Bajas 2024	Traspasos 2024			
• Terrenos y bienes naturales	-	16.975.810,22	-	-	16.975.810,22	-	16.975.810,22
• Construcciones	-	5.321.183,89	-	-	5.321.183,89	(22.949,11)	5.298.234,78
	-	22.296.994,11	-	-	22.296.994,11	(22.949,11)	22.274.045,00

Amortización acumulada	(Euros)				Saldos al 31-12-2024
	Saldos al 15-07-2024	Dotaciones 2024	Bajas 2024	Traspasos 2024	
• Construcciones	-	(22.949,11)	-	-	(22.949,11)
	-	(22.949,11)	-	-	(22.949,11)

Las inversiones inmobiliarias comprenden un edificio plurifamiliar sito en Madrid, que recoge 13 viviendas de uso residencial y 2 locales comerciales.



OP6103201

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

El valor total de las altas del ejercicio en inversiones inmobiliarias asciende a 22.296.994,11 euros, y se corresponden principalmente con la adquisición del inmueble citado anteriormente por importe de 22.200.000,00 euros y el resto, es decir, 96.994,11 euros correspondiente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), el cual ha sido registrado como mayor valor del inmueble.

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

Durante el ejercicio 2024, no se han registrado bajas en las inversiones inmobiliarias.

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 en concepto de dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 22.949,11 euros.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos. Actualmente la totalidad de las inversiones inmobiliarias se corresponden a terrenos y construcciones destinados al arrendamiento. La amortización de las construcciones de las inversiones inmobiliarias se realiza linealmente en un período de 50 años.

Es política de la Sociedad formalizar pólizas de seguro con compañías de reconocida solvencia para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2024 no existían compromisos de compra.

La Sociedad ha encargado a un experto independiente (Gloval Valuation, S.A.U.), la valoración de la totalidad de los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio el valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

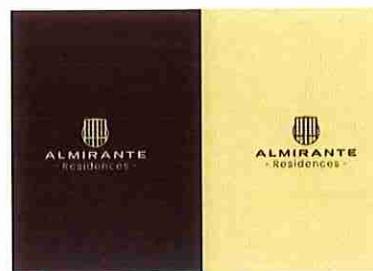
De la valoración realizada por un experto independiente y cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2024 asciende a 22.274.045,00 euros, la tasación de estos asciende a 27.418.000,00 euros, lo que supone una plusvalía de 5.143.955,00 euros.

Durante el presente ejercicio la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no tiene activos totalmente amortizados y en uso.



OP6103202

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

La Sociedad determina periódicamente el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias, de forma que, al cierre del ejercicio, dicho valor refleja las condiciones de mercado vigentes para los activos inmobiliarios. Las valoraciones se determinan tomando como referencia informes realizados por expertos independientes.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, considerando su naturaleza de edificio residencial, compuesto por una zona de recepción, gimnasio, 2 locales comerciales y 13 viviendas destinadas a estancias de corta y media duración.

Para la estimación se han tenido en cuenta las rentas previstas, el nivel de ocupación esperado, los gastos de explotación y mantenimiento, así como la comisión de gestión del operador.

Se ha empleado en el cálculo del valor de mercado de los activos el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), aplicado como el método que mejor se ajusta al análisis que haría un potencial inversor, el que mejor refleja el valor de los activos objeto de valoración en este informe y porque se fundamenta en una corriente de ingresos y gastos proyectada a varios años y descontados a una tasa de descuento establecida en base a factores como la rentabilidad del bono a 10 años español (Yield) y una serie de primas de riesgo como la del grado de liquidez de cada activo, la prima sobre obtención de ingresos, la prima del sector/segmento inmobiliario y la prima de salida en el período considerado en el modelo, que establecen y fijan los valoradores MRICS, RV en base a su conocimiento del mercado y experiencia en valoración de activos inmobiliarios en explotación.

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, se han clasificado en grupos homogéneos, acorde con el perfil de riesgo estimado. La tasa interna de retorno para el descuento de flujos de efectivo obtenidos se encuentra entre el 3,5% y el 5,5%.

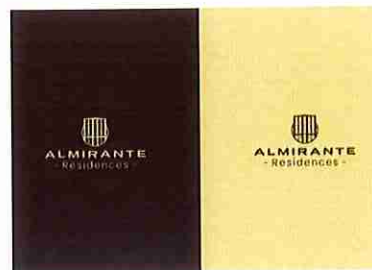
Nota 6. Arrendamientos**Arrendamientos operativos (como arrendadora).**

La Sociedad, como arrendadora, tiene arrendados inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias. Estos arrendamientos han generado ingresos en el ejercicio 2024 a favor de la Sociedad por importe de 186.567,75 euros.

A cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles cuotas de arrendamiento no cancelables exigibles con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente por un total de:



OP6103203

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Arrendamientos operativos	
	(Euros)
	31-12-2024
Descripción	
• Alquiler locales comerciales	62.075,64

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador. Durante el ejercicio 2024, dichos gastos han ascendido a 5.533,00 euros y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Nota 7. Instrumentos financieros**7.1. 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.

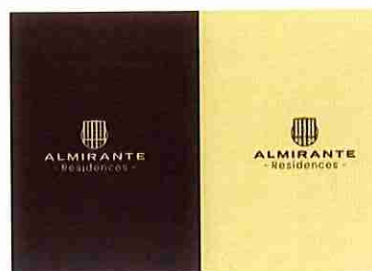
Los activos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Activos financieros corrientes por categorías	
	(Euros)
	Cientes por ventas y prestaciones de servicios
Descripción	31-12-2024
• Activos financieros a coste amortizado	43.578,40

La partida “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” corresponden a saldos pendientes de cobro por parte de los arrendatarios de los inmuebles.



OP6103204

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024***Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.**

A 31 de diciembre de 2024, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes ascienden a 235.683,32 euros.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes corresponden a saldos en cuentas corrientes que tiene la Sociedad y que son de libre disposición.

7.2. 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 desfavorables.

Los pasivos financieros se han clasificado según su naturaleza y según la función que cumplen en la Sociedad. El valor en libros de cada una de las categorías a 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación:

Pasivos financieros corrientes por categorías		
Descripción	(Euros)	
	31-12-2024	
	No corrientes	Corrientes
	Créditos, Derivados y Otros	Créditos, Derivados y Otros
• Pasivos financieros a coste amortizado o coste	22.301.380,00	90.611,03

Dentro de la partida “Créditos, Derivados y Otros” a largo plazo encontramos fianzas recibidas por importe de 1.830,00 euros y un préstamo otorgado a la Sociedad por parte de su accionista mayoritaria importe de 22.300.000,00 euros (véase nota 12).

En la partida “Créditos, Derivados y Otros” a corto plazo se encuentran registradas las partidas pendientes de pago que se detallan a continuación:



OP6103205

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

	(Euros)
	31-12-2024
Otros pasivos financieros (véase nota 12)	89.671,90
Acreedores varios	653,41
Personal	285,72
	<u>90.611,03</u>

Dentro de la partida “Otros pasivos financieros” se encuentran registrados principalmente los intereses devengados y no pagados del préstamo que mantiene la Sociedad con su accionista mayoritaria por importe de 88.894,52 euros (véase nota 12).

Periodificaciones a corto plazo. Corresponden a ingresos anticipados que, a 31 de diciembre de 2024, se encuentran registrados por importe de 124.499,15 euros y corresponden íntegramente con los ingresos facturados y no devengados derivados de contratos de arrendamiento de corta estancia.

7.3. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez y de riesgo fiscal. La gestión intenta minimizar los riesgos citados, buscando el equilibrio entre la posibilidad de minimizarlos y el coste derivado de eventuales actuaciones para ello.

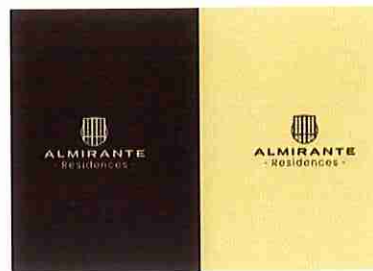
a) Riesgo de tipo de interés.

El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, la Sociedad no tiene riesgo de tipo de interés ya que la única deuda que tiene es con su accionista único y el tipo de interés que devenga es fijo y es del 1,5%.



OP6103206

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024***b) Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es considerado por el Consejo de Administración de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios de los locales son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado. Adicionalmente, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

Con respecto a las viviendas, se encuentran gestionadas por un tercero y se cobran mensualmente, no habiendo saldos significativos por lo que el riesgo se considera bajo.

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose este como el impacto que pueda tener en las cuentas de resultados la eventual incobrabilidad de los saldos de las cuentas por cobrar.

c) Riesgo de liquidez.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

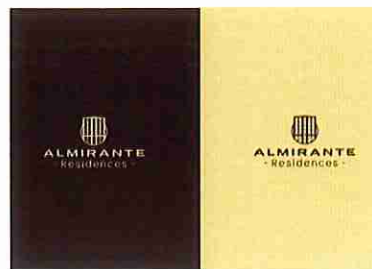
La Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2024 una tesorería al cierre del ejercicio por importe de 235.683,32 euros, y un fondo de maniobra positivo de 58.917,20 euros.

d) Riesgo fiscal.

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió con fecha 18 de julio de 2024 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la nota 1, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El Consejo de Administración realiza una revisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.



OP6103207

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Nota 8. Fondos propios

Capital suscrito

Con fecha 15 de julio de 2024, se constituyó la Sociedad con un capital de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas en efectivo por su accionista única.

Con fecha 23 de diciembre de 2024, mediante escritura pública otorgada ante notario, se produjo la venta de una acción de la Sociedad, de 1 euro de valor nominal, a favor de un tercero.

Como consecuencia de dicha transmisión, la Sociedad perdió su carácter unipersonal, dejando de tener la condición de sociedad anónima unipersonal (S.A.U.).

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 el capital suscrito asciende a 60.000,00 euros nominales y está compuesto por 60.000 acciones nominativas de 1 euro cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, y de una sola clase.

Las acciones son individuales, cada acción da derecho a la parte alícuota del capital suscrito que comprende, confiere a su titular legítimo la condición de accionista y le atribuye los derechos que se relacionan en el artículo 93 de la Ley de Sociedades de Capital.

Reserva legal

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

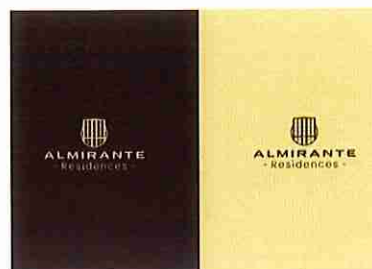
La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que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

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

A 31 de diciembre de 2024 esta reserva no se encontraba constituida.



OP6103208

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Política de dividendos

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

Nota 9. Administraciones Públicas y Situación fiscal

9.1. Detalle de saldos con las Administraciones Públicas corrientes.

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

	(Euros)
	31-12-2024
	Corriente
Saldos deudores	
Activos por impuesto corriente	4.461,47
Saldos acreedores	
Otras deudas con las Administraciones Públicas:	
Hacienda Pública acreedora por IVA	(8.779,97)
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(11,27)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(904,57)
	(9.695,81)

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:



OP6103209

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos a patrimonio neto y reservas			
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			(28.417,80)				(28.417,80)
Impuesto sobre sociedades	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-	-	-
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-
Compensación bases impositivas negativas de ejercicios anteriores			-			-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(28.417,80)			-	(28.417,80)

La Sociedad cumple los requisitos definidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y opta por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley por lo que los beneficios obtenidos tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades.

Dado que la Sociedad esta acogida al régimen SOCIMI (tipo impositivo del 0%), no se ha recogido ni activos ni pasivos por impuesto diferido.

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.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

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

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

- a) **Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.**

No aplicable.



OP6103210

CLASE 8.^a

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024



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

	Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen de tipo general
Resultado ejercicio 2024	(28.417,80)	-	-

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

No aplica.

- d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas:

La Sociedad a 31 de diciembre de 2024 no ha repartido dividendos con cargo a reservas.

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

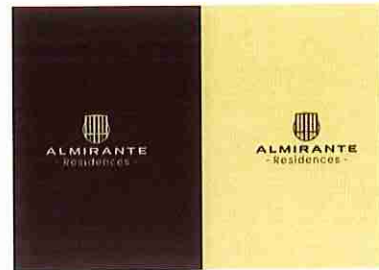
Véase punto c) y d).

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

Inversiones inmobiliarias - 31-12-2024			
Tipología	Inmueble	Ubicación	Fecha de adquisición
Inmueble	C/Almirante, 18 - Local 1	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - Local 2	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 1º A	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 1º B	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 2º A	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 2º B	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 3º A	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 3º B	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 4º A	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 4º B	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 4º C	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 5º A	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 5º B	Madrid	30-09-2024
Inmueble	C/Almirante, 18 - 5º C	Madrid	30-09-2024



OP6103211

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

- g) **Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.**

No aplica.

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

Véase punto f).

- i) **Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.**

No aplicable.

Nota 10. Ingresos y gastos

10.1. Importe neto de la cifra de negocios.

La composición del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” para el ejercicio 2024 de la Sociedad es la siguiente:

	(Euros)
	31-12-2024
Ingresos por arrendamiento	186.567,75

La totalidad de las ventas de la Sociedad se han realizado dentro del territorio nacional, y corresponden al arrendamiento de inmuebles.

10.2. Aprovisionamientos.

La composición del epígrafe “Aprovisionamientos” para el ejercicio 2024 de la Sociedad es la siguiente:

	(Euros)
	31-12-2024
Trabajos realizados por otras empresas	(42.699,16)



OP6103212

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Los trabajos realizados por otras empresas se encuentran registradas las comisiones por servicios de intermediación que la sociedad que gestiona el inmueble ha devengado durante el presente ejercicio.

10.3. Gastos de personal

La composición del epígrafe “Gastos de personal” para el ejercicio 2024 de la Sociedad es la siguiente:

	(Euros)
	31-12-2024
Sueldos y salarios	(4.418,32)
Cargas sociales	(1.506,97)
	<u>(5.925,29)</u>

10.4. Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” para el ejercicio 2024 de la Sociedad es la siguiente:

	(Euros)
	31-12-2024
Servicios exteriores	(47.524,68)
Tributos	(5.533,00)
	<u>(53.057,68)</u>

Nota 11. Información sobre medioambiente

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.

Nota 12. Operaciones 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:



OP6103213

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Saldos con empresas del Grupo y otras partes vinculadas - 31.12.2024			
Partes vinculadas a corto plazo	(Euros)		
	Acreedor		
	Préstamos a largo plazo	Intereses de deudas a C/P	Cuenta corriente
• Otras partes vinculadas	22.300.000,00	88.894,52	777,38

Las deudas a largo plazo con otras partes vinculadas se corresponden al préstamo otorgado a la Sociedad por su accionista mayoritaria por importe de 22.300.000 euros, formalizado con fecha 26 de septiembre de 2024. Este préstamo devenga un tipo de interés fijo anual del 1,5%, que será pagadero por periodos vencidos anualmente. El préstamo tiene una duración de 5 años a contar desde la fecha el contrato.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 ascienden a 88.894,52 euros, que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio, y se encuentran registrados en el epígrafe “Deudas a corto plazo” del pasivo del balance.

El importe de las transacciones comerciales para el ejercicio 2024 con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente:

Transacciones efectuadas con empresas del Grupo y otras partes vinculadas - 2024	
Partes vinculadas	(Euros)
	2024
Intereses de préstamos	
• Otras partes vinculadas	88.894,52

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

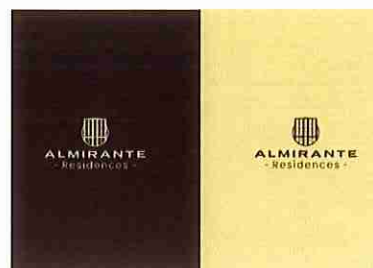
Ni el Consejo de Administración de la Sociedad ni la alta dirección han percibido ningún tipo de remuneración por su cargo como miembros del Consejo de Administración, ni se les ha concedido anticipo o crédito alguno durante el ejercicio 2024.

No se han concedido créditos, avales, seguros de vida, planes de pensiones, etc. a ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad.



OP6103214

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 1/2010, de 2 de julio, y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre (BOE de 4 de diciembre), el Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no ha mantenido durante el ejercicio 2024 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.

El Consejo de Administración está formado por tres hombres.

Nota 13. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2024 por categorías profesionales son los siguientes:

Categoría profesional	Plantilla media	Plantilla al 31-12-2024		
		Hombres	Mujeres	Total
Administrador	0,11	1	1	2

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

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

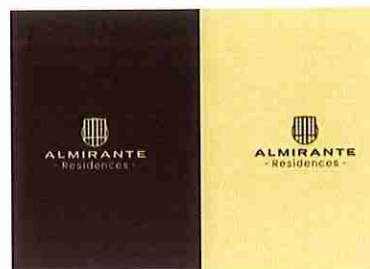
La Sociedad no tiene acuerdos de naturaleza o propósitos diversos que no figuren en el balance y sobre los que no se haya prestado la información correspondiente en alguna de las notas de esta memoria, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera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

Remuneración a los auditores.

Durante el ejercicio 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor Crowe Auditores España, S.L.P., han ascendido a 4.500 euros.



OP6103215

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024***Nota 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:

	Ejercicio 2024
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22,59
Ratio de operaciones pagadas	21,27
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,60
	Importe (euros)
Total pagos realizados	70.546,23
Total pagos pendientes	653,41

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:

	Importe en Euros	Número de facturas
Facturas pagadas en plazo inferior al máximo	69.968,85	161
Total facturas pagadas	70.546,23	162
% pago en plazo inferior al máximo	99,18%	99,38%

Nota 15. Hechos posteriores

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales, a excepción de:

- Con fecha 11 de abril de 2025, la Sociedad suscribió con una entidad financiera un acuerdo de novación de préstamo y asunción de deuda, mediante el cual Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A. asume como prestataria única un préstamo por importe de 22.300.000 euros, inicialmente concedido el 23 de septiembre de 2024 a su accionista mayoritaria de la Sociedad. La duración inicial del préstamo son 12 meses, prorrogable automáticamente hasta 4 años adicionales. El tipo de interés que devenga es el Euribor a 12 meses más un diferencial de 0,50%



OP6103216

CLASE 8.^a

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024



Como consecuencia de dicho acuerdo, la Sociedad pasa a ser la deudora única frente a la entidad financiera, liberándose la accionista mayoritaria de sus obligaciones como prestataria original, si bien mantiene su condición de deudora prendaria respecto a las garantías financieras constituidas sobre determinadas cuentas de valores e instrumentos vinculados.

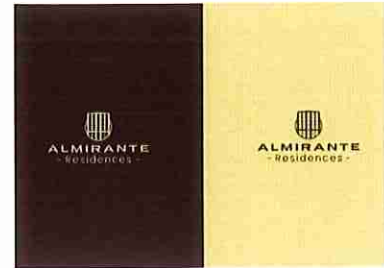
- El 30 de septiembre de 2025, la Sociedad ha encargado a un experto independiente, Gloval Valuation, S.A.U., la valoración RICS del inmueble, siendo su valor razonable de 27.418.000 euros.



CLASE 8.^a



OP6103217

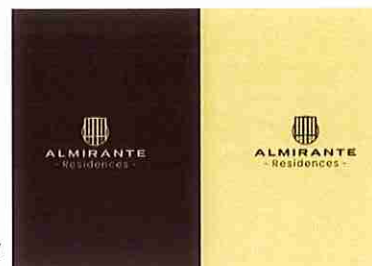


Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2024



OP6103218

CLASE 8.^a**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.***Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024*

Las cuentas de Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A. del ejercicio 2024 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria.

1. Estructura organizativa y de resultados.

La Sociedad es una empresa del sector inmobiliario que posee un edificio residencial compuesto por 13 viviendas y 2 locales comerciales destinados al arrendamiento. El inmueble, de carácter prime, se explota bajo un modelo de alquiler de corta y media estancia no vacacional, a excepción de los dos locales comerciales.

La gestión operativa del activo se encuentra externalizada a Home Select Property Management, S.L., de acuerdo con contrato de servicios de intermediación, garantizando la optimización de las rentas y la gestión integral de las estancias.

2. Evolución del negocio.

La Sociedad prevé una evolución positiva y sostenida de su actividad en los próximos ejercicios, apoyada en la estabilidad de la demanda de alojamiento de corta y media estancia en el mercado residencial urbano y en la consolidación de su modelo de gestión profesionalizada. Se espera mantener niveles de ocupación cercanos al 87%, junto con un crecimiento progresivo de las rentas derivadas del arrendamiento en torno al 9-10% anual, impulsado por la calidad del activo y su posicionamiento en el segmento residencial prime.

La gestión operativa del edificio continuará externalizada en un operador especializado, lo que permitirá optimizar la rentabilidad, mejorar la eficiencia en los plazos de rotación y reforzar la generación de flujos de caja estables y recurrentes.

3. Principales riesgos.**a) Riesgo de tipo de interés.**

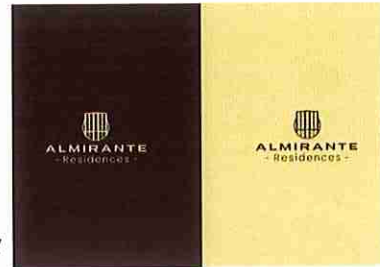
El riesgo del tipo de interés puede afectar al cálculo del valor actual de los flujos futuros de efectivo para la determinación del valor razonable, así como a los gastos financieros por la financiación de las operaciones comerciales y de los préstamos y créditos a tipo variable o bien que deban ser renovados. La variabilidad del tipo de interés radica en la coyuntura económica europea, pero también la mundial.

En este sentido, la Sociedad no tiene riesgo de tipo de interés ya que la única deuda que tiene es con su accionista único y el tipo de interés que devenga es fijo y es del 1,5%.



OP6103219

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024***b) Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es considerado por el Consejo de Administración de la Sociedad como reducido, ya que los arrendatarios de los locales son de calidad crediticia razonable y ratificada por el hecho de que las rentas se suelen cobrar mensualmente por anticipado. Adicionalmente, la Sociedad cubre dicho riesgo mediante depósitos adicionales y fianzas que son solicitadas a sus inquilinos.

Con respecto a las viviendas, se encuentran gestionadas por un tercero y se cobran mensualmente, no habiendo saldos significativos por lo que el riesgo se considera bajo.

La Sociedad considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose este como el impacto que pueda tener en las cuentas de resultados la eventual incobrabilidad de los saldos de las cuentas por cobrar.

c) Riesgo de liquidez.

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables o la disponibilidad de acceder a financiación.

La Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2024 una tesorería al cierre del ejercicio por importe de 235.683,32 euros, y un fondo de maniobra positivo de 58.917,20 euros.

d) Riesgo fiscal.

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió con fecha 18 de julio de 2024 al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones que se encuentran detalladas en la nota 1, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. El Consejo de Administración realiza una revisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de asegurar con las ventajas fiscales establecidas en ley de SOCIMI.

4. Medioambiente.

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente. No obstante, la actividad de la Sociedad no tiene impacto medioambiental significativo.



OP6103220

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.*Informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024***5. Investigación y Desarrollo.**

A consecuencia de las propias características de la Sociedad, así como sus actividades y su estructura, la Sociedad no realiza actuaciones de investigación y desarrollo.

6. Acciones propias.

La Sociedad no ha efectuado a lo largo del ejercicio 2024 adquisiciones ni enajenaciones de acciones propias.

7. Hechos posteriores.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes cuentas anuales, a excepción de:

- Con fecha 11 de abril de 2025, la Sociedad suscribió con una entidad financiera un acuerdo de novación de préstamo y asunción de deuda, mediante el cual Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A. asume como prestataria única un préstamo por importe de 22.300.000 euros, inicialmente concedido el 23 de septiembre de 2024 a su accionista mayoritaria de la Sociedad. La duración inicial del préstamo son 12 meses, prorrogable automáticamente hasta 4 años adicionales. El tipo de interés que devenga es el Euribor a 12 meses más un diferencial de 0,50%

Como consecuencia de dicho acuerdo, la Sociedad pasa a ser la deudora única frente a la entidad financiera, liberándose la accionista mayoritaria de sus obligaciones como prestataria original, si bien mantiene su condición de deudora prendaria respecto a las garantías financieras constituidas sobre determinadas cuentas de valores e instrumentos vinculados.

- El 30 de septiembre de 2025, la Sociedad ha encargado a un experto independiente, Gloval Valuation, S.A.U., la valoración RICS del inmueble, siendo su valor razonable de 27.418.000 euros.



CLASE 8.^a



OP6103221



Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

Consejo de Administración



OP6103222

CLASE 8.ª

Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.

Consejo de Administración

Las presentes cuentas anuales y el informe de gestión, correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2024, han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 31 de marzo de 2025 y reformuladas el 30 de septiembre de 2025.

Francisco Javier Rosales Pérez
Presidente

Carlos Rosales Pérez
Consejero

Alejandro Rosales Pérez
Consejero