

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

**INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, S.A.**



**DICIEMBRE 2025**

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Scaleup**”) de la totalidad de las acciones de la compañía **Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A.** (en adelante, “**Faro SOCIMI**”, “**Compañía**”, o “**Emisor**”). Este documento se ha redactado de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2025, del 10 de abril, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante “**Circular 1/2025 de BME Scaleup**”).

Además, se ha designado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado conforme a lo dispuesto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocido como “**DIAM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Compañía.

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

ARMABEX Asesores Registrados, S.L., con domicilio social en Calle de Velázquez 114, Madrid y provista de N.I.F. número B-88016621, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2609, folio 120, sección 8, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición con respecto a la Compañía, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

#### DECLARA

**Primero.** Después de llevar a cabo las acciones que se consideraron necesarias, siguiendo criterios ampliamente aceptados en el mercado, se ha verificado que Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos requeridos para que sus acciones sean incorporadas en el Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del DIAM, exigido por la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

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

**Cuarto.** Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A. ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.



## Contenido

---

<b>1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor...) y objeto social .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Descripción general del negocio del Emisor, estrategia y ventajas competitivas .....</b>	<b>9</b>
<b>1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo. ....</b>	<b>17</b>
<b>1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. ....</b>	<b>20</b>
<b>1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) .....</b>	<b>28</b>
<b>1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....</b>	<b>30</b>
<b>1.9 Información financiera .....</b>	<b>30</b>
<b>1.10 Indicadores clave de resultado .....</b>	<b>34</b>
<b>1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del Emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor .....</b>	<b>35</b>
<b>1.12 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) .....</b>	<b>36</b>
<b>1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor .....</b>	<b>36</b>

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	40
1.15 Número de accionistas y detalle de los accionistas que tengan una participación igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital .....	41
1.16 Declaración sobre el capital circulante .....	41
1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía. El emisor proporcionará una declaración de que dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.....	42
1.18 Factores de riesgo .....	42
1.18.1 Riesgos operativos y de valoración .....	43
1.18.2 Riesgos financieros .....	46
1.18.3 Riesgos legales y regulatorios .....	48
1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores .....	49
1.18.5 Escenario económico y otros riesgos .....	50
2 Información relativa a las acciones .....	52
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	52
2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....	52
2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional .....	53
2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	54
2.5 Los compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad. ....	54
2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	54
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función. ....	56



3 Otra información de interés.....	57
4 Asesor registrado y otros expertos o asesores .....	58
4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	58
4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor .....	58
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.....	59
5 Tratamiento de datos de carácter personales .....	60
Anexo I: Cuentas anuales auditadas del Emisor al 31 de diciembre de 2024 .....	61
Anexo II: Informe de Valoración de la Compañía a 30 de septiembre de 2025 .....	62
Anexo III: Informe de Valoración del activo a 30 de septiembre 2025.....	63
Anexo IV: Informe de Estructura Organizativa y Control Interno .....	64
Anexo V: Comunicación a la agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs. ....	65

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

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

---

D. Alejandro Rosales Pérez como persona física representante de Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A. en su cargo de Secretario y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 23 de octubre de 2025, asume la responsabilidad por el contenido del presente DIAM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2025 de BME Scaleup.

D. Alejandro Rosales Pérez, como responsable del presente DIAM, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

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

---

Las cuentas anuales individuales de la Compañía correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (incluidos en el Anexo I) han sido auditadas por Crowe Auditores España, S.L.P. (en adelante “Crowe”), domiciliada en Av. Diagonal, 429, PLT 5º, 8036, Barcelona, España, con número de identificación fiscal (NIF) B64754534., inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 40189, Folio 115, Sección 8, Hoja 363237, Inscripción 1ª y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S-1866.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, como parte de las decisiones adoptadas con fecha 24 de diciembre de 2024 nombró a Crowe como auditor de cuentas de la Compañía para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2024, 2025 y 2026, quedando inscrita la designación con fecha 19 de noviembre de 2025 en el Registro Mercantil de Madrid, folio electrónico, IRUS: 1000429710775, e inscripción/ anotación 5 con hoja M-832195.

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

---

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

**Fecha de Constitución:** La Compañía se constituyó el 15 de julio de 2024 bajo el nombre social de Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A., mediante escritura elevada a público el 15 de julio de 2024 ante el notario de Alcaudete (Jaén), Inmaculada Campos Tévar, bajo el número 685 de su protocolo, subsanada la misma por escritura otorgada ante la referida Notaria, el día 10 de septiembre de 2024, bajo el número 829 de su protocolo y quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid a 24 de septiembre de 2024, hoja M-832195, IRUS: 1000429710775, folio electrónico, inscripción 1ª.

**Nombre legal:** En la escritura de constitución de la Sociedad se estableció inicialmente la denominación social **INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, S.A.** Sin embargo, tras recibir calificación negativa por parte del Registro, se suprimió el término 'SOCIMI', quedando la denominación social en **INICIATIVAS FARO 2024, S.A.** Esta subsanación se formalizó mediante escritura de rectificación otorgada ante la notaria D.ª Inmaculada Campos Tévar el 10 de septiembre de 2024, bajo el número 829 de su protocolo. Posteriormente, con fecha 23 de octubre de 2025, la Junta General aprueba el cambio de denominación social de la Sociedad, pasando a denominarse nuevamente **Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A.** mediante escritura elevada a público el 4 de noviembre de 2025 ante el notario de Madrid, Don Jose Luis Martinez-Gil Vich, bajo el número 3.475 de su protocolo, quedando pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

**Nombre Comercial:** Almirante Residences

**Número de Identificación Fiscal:** A-19906973

**País de residencia:** España

**Domicilio social:** Calle Columela, 11, Bajo derecha, 28001, Madrid

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

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

**Página web:** [www.almiranteresidences.com](http://www.almiranteresidences.com)

**Código LEI:** 529900241TQTI08UYN96

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

El día 15 de julio de 2024, Doña Mercedes Pérez Ibáñez, como accionista única de la Compañía, decidió que la Sociedad se acogiera al régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "**Ley de SOCIMI**"). Esta decisión fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 15 de julio de 2024.

El día 23 de octubre de 2025, la Sociedad aprobó el cambio de denominación social, pasando de "Iniciativas Faro 2024, S.A." a "**Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A.**", en coherencia con el régimen fiscal y operativo propio de las sociedades cotizadas anónimas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

Por tanto, la Sociedad está aplicando el régimen fiscal previsto en la Ley de SOCIMI desde el ejercicio 2024.

### **1.3.3. Objeto Social**

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

#### **"Artículo 2: Objeto social.**

*La Sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:*

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820 – actividad principal). 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.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se*

*refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que los sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.*

- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

*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 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.*

*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 persona física, 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.”*

#### **1.4 Descripción general del negocio del Emisor, estrategia y ventajas competitivas**

---

**Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A.** es una sociedad anónima acogida al régimen fiscal especial aplicable a las compañías cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario – “SOCIMI” o “SOCIMIs”).

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

##### **Historia de la Compañía**

Faro SOCIMI se constituyó el 15 de julio de 2024, adoptando desde su origen la forma jurídica de Sociedad Anónima, con domicilio social y fiscal en la Calle Columela, 11, Bajo Derecha, 28001, Madrid. La Sociedad se fundó con un capital social inicial de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones nominativas de un euro (1 €) de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas por su única socia y fundadora, Dña. Mercedes Pérez Ibáñez.

El día 23 de diciembre de 2024, mediante escritura pública de compraventa de acciones, Dña. Mercedes Pérez Ibáñez formalizó la transmisión de una acción (la número 60.000) a favor de D. Alejandro Rosales Perales, su nieto, quien pasó a ostentar la condición de accionista con una participación del 0,00167% del capital social. De esta manera, la Compañía pasa a establecerse como una sociedad de carácter familiar.

El organigrama de la Compañía es como sigue:



Finalmente, a fecha 18 de noviembre de 2025, la Compañía realizó una ampliación de capital por un importe de 5.300.000€ (5.300.000 acciones a 1 euro de valor nominal) con el objeto de cumplir con las condiciones establecidas en el régimen SOCIMI. Considerando lo anterior, el capital social de la compañía a fecha de este DIAM asciende a 5.360.000€. Para mayor detalle sobre esta operación, ver sección 1.5 del presente documento.

### ***Datos de inversión de la Compañía***

El 30 de septiembre de 2024, la Compañía formalizó la adquisición de su primer y, hasta la fecha, único activo: un edificio situado en la Calle Almirante 18, en el barrio de Justicia de Madrid. La operación consistió en la compra del 100% del inmueble por un importe de 22.200.002 euros, financiada mediante un préstamo bancario concedido el 23 de septiembre de 2024 por CaixaBank Wealth Management Luxembourg, S.A. (ver sección 1.5 de este DIAM). El activo está

compuesto por 15 fincas registrales destinadas al arrendamiento por temporada, constituyendo la base inicial de la actividad de Faro SOCIMI.

En este sentido, la actividad principal de la compañía consiste en la adquisición de activos destinados al arrendamiento. Ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario español, específicamente en el segmento correspondiente al alquiler de viviendas y de locales comerciales, con un enfoque en inmuebles de alta gama ubicados estratégicamente, que buscan generar rentabilidades atractivas con el menor riesgo posible.

La cartera inmobiliaria de la Sociedad está compuesta por 1 activo que consta de un total de 13 unidades residenciales y 2 unidades comerciales (ver sección 1.6.1 de este documento para más información sobre las características del activo). Este, está valorado a 30 de septiembre de 2025 por un importe total de 27.418.000€, según se indica en el informe de valoración emitido por BIVALTASA GLOVAL CONSULTING, S.L., que se adjuntan como Anexo III del presente DIAM.

El activo se ubica en la provincia de Madrid, en distrito Centro, en concreto en el barrio de Justicia.

**Ubicación geográfica:** [Calle Almirante, Nº 18, 28004, Madrid, España.](#)

**Tipología del inmueble:** Residencial

A continuación, se detalla el activo:

**Tabla 1 – Descripción del activo**

Activo	N.º de unidades	Propietario	Tipología	Provincia	Superficie (m²) <sup>1</sup>	Valor de mercado <sup>2</sup>	Nivel de Ocupación	Fecha adquisición
CALLE ALMIRANTE 18	15	INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, S.A.	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	MADRID	2.372,24	27.418.000€	100%	30/09/2024

<sup>1</sup> Superficie registral descrita en el Informe de Valoración de Activos a 30 de septiembre de 2024.

<sup>2</sup> Valor de Mercado a 30 de septiembre de 2025

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

La Sociedad se especializa en la inversión en activos inmobiliarios en el mercado español, con un enfoque principal en la generación de ingresos mediante el arrendamiento temporal de activos residenciales y locales comerciales. Su actividad se centra en la adquisición y gestión de inmuebles de alta gama, esto es, viviendas con acabados de calidad superior, equipamientos modernos y ubicaciones privilegiadas dentro de zonas premium de Madrid, entendidas como barrios consolidados con alto valor residencial, excelente conectividad y amplia oferta de servicios. Estos activos responden a la creciente demanda de profesionales desplazados, expatriados y estudiantes internacionales de posgrado que buscan estancias de calidad en el segmento residencial premium.

Para alcanzar sus objetivos, la Sociedad ha desarrollado un modelo de negocio basado en dos pilares fundamentales: la maximización de los ingresos por alquiler mediante la gestión de estancias temporales de corta y media duración(desde 3 días hasta 1 año, según información documental), y la optimización continua de la rentabilidad de sus activos a través del mantenimiento, modernización y revalorización de sus propiedades. Este planteamiento fortalece su posición en el mercado inmobiliario prime de Madrid, al impulsar la eficiencia operativa y la valorización sostenida de su cartera.

#### **Gestión del activo**

La gestión operativa del inmueble de la Sociedad está encomendada a Home Select Property Management, S.L., (“Home Select”) empresa con amplia experiencia en el arrendamiento de inmuebles de alta gama en España. Esta colaboración permite a la Sociedad asegurar una administración profesionalizada, eficiente y orientada a la satisfacción de los inquilinos, garantizando el cumplimiento de los contratos, la conservación de los activos y la optimización de la rentabilidad

#### ***Contrato de Intermediación***

Faro SOCIMI mantiene vigente un contrato de intermediación con Home Select en virtud del cual esta última se encarga de realizar todas las gestiones necesarias para arrendar las Viviendas a favor de terceros (quedando excluidos del objeto del contrato los Locales), bajo la modalidad de arrendamiento de temporada.

Dicho Contrato fue inicialmente suscrito entre el anterior titular del edificio y Home Select el 2 de febrero de 2021, y posteriormente cedido a Faro SOCIMI en virtud de la escritura de compraventa del edificio.



Tras la compraventa del inmueble situado en Almirante 18, el emisor se subrogó en la posición contractual del anterior titular del inmueble en el momento de su adquisición y, posteriormente, en fecha 7 de octubre de 2024 suscribió con Home Select una adenda al contrato inicial, con objeto de adaptarlo a las nuevas condiciones acordadas. Adicionalmente, las obligaciones de la gestora incluyen:

### **Obligaciones**

- a) La promoción activa de los arrendamientos, mediante la publicación de anuncios en portales y páginas web especializadas, asegurando el mejor posicionamiento en buscadores y la realización de reportajes fotográficos profesionales para la comercialización del activo.
- b) La formalización de los contratos de arrendamiento en nombre y por cuenta de la Sociedad, garantizando que los términos y condiciones se ajusten a lo acordado, así como la emisión de facturas y recibos conforme a la normativa tributaria aplicable.
- c) La gestión de cobros y liquidaciones: Home Select percibe las rentas de los arrendatarios en nombre del propietario, liquida los importes correspondientes a la Sociedad y administra las garantías adicionales, incluyendo su devolución o retención en caso de incidencias.
- d) La gestión operativa de los inmuebles, que comprende la recepción de los clientes, comprobación del inventario y estado del inmueble a la entrada y salida, entrega y recogida de llaves, limpieza tras cada estancia, atención de incidencias durante la ocupación y supervisión de reparaciones y mantenimiento.
- e) El aseguramiento del cumplimiento contractual por parte de los inquilinos, con el fin de preservar los intereses de la Sociedad y mantener el valor patrimonial de los activos

### **Duración**

La duración del contrato es de 1 año y se entenderá tácitamente renovado por periodos anuales, siempre y cuando llegada la fecha de finalización del mismo ninguna de las partes lo denuncie, con un preaviso de 30 días de antelación a la fecha de finalización del contrato.

La última renovación efectiva tuvo lugar el 7 de octubre de 2025, en coherencia con su carácter anual.

No obstante, lo anterior, el contrato podrá ser resuelto unilateralmente por la Compañía en cualquier momento siempre y cuando medie un preaviso de treinta (30) días hábiles y se respeten las reservas que hubieran sido confirmadas con anterioridad a la fecha de dicha comunicación.

### **Honorarios**

Por la prestación de los servicios, tendrá derecho a percibir de la Sociedad los siguientes honorarios: para el alquiler por meses, 10%, y para el alquiler por días, 25%, del total de la renta acordada por la estancia completa en el inmueble, o de la parte de la renta efectivamente pagada por el cliente, a lo que se añadirá, en todo caso, el IVA correspondiente.

Asimismo, Home Select recibe del inquilino la garantía adicional acordada, reteniéndola hasta la terminación del arriendo y procediendo a su devolución en caso de inexistencia de desperfectos o daños en el inmueble. La gestión de las fianzas es asumida directamente por Faro SOCIMI frente al inquilino, bajo su responsabilidad.

### **Gestión de los Locales Comerciales**

Los locales comerciales del inmueble no forman parte del alcance del contrato de intermediación con Home Select. Su gestión —incluyendo la formalización de contratos, seguimiento de obligaciones, cobros y coordinación operativa— se realiza directamente entre Faro SOCIMI y cada arrendatario. Esto se desprende de los contratos de arrendamiento comercial vigentes, que establecen relaciones directas entre la propiedad y los arrendatarios.

### ***Estrategia y Política de Inversión***

La estrategia de inversión de la Sociedad se centra en la adquisición y gestión de activos inmobiliarios ubicados en zonas premium de Madrid, con un enfoque prioritario en el segmento de alquiler residencial y, en menor medida, comercial. A continuación, se describen los cuatro pilares estratégicos que guían la gestión de la Compañía.

En primer lugar, la toma de decisiones en materia de inversión, gestión y representación de la Sociedad corresponde al Director de Operaciones y al Órgano de Administración. De acuerdo con lo establecido en los artículos 21 y 24 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración ejerce todas las facultades de gestión que no están expresamente reservadas a la Junta General, incluyendo la ejecución de actuaciones comprendidas dentro del objeto social, la dirección de la actividad y la celebración de los actos y contratos necesarios para el desarrollo de la Sociedad.

Por otra parte, la Sociedad cuenta con el asesoramiento profesional de KPMG, en materia legal, fiscal y regulatoria, especialmente en lo relativo al régimen SOCIMI. Asimismo, dispone de auditoría externa a cargo de Crowe y de valoraciones independientes realizadas por Gloval Valuation, garantizando el cumplimiento de los estándares de información exigidos para sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria.

En tercer lugar, la gestión de la financiación corresponde conjuntamente al Director de Operaciones y al Consejo de Administración, que supervisan la estructura financiera de la Sociedad y velan por su adecuada alineación con las necesidades de inversión y desarrollo del

negocio. La Compañía prioriza estructuras financieras sólidas, transparentes y acordes con sus objetivos estratégicos.

Finalmente, como se menciona en apartados anteriores, la administración diaria de los arrendamientos y la relación con los inquilinos se encuentra externalizada en Home Select, en su condición de intermediaria. El Director de Operaciones supervisa la actuación del operador, asegurando el cumplimiento contractual y la adecuada prestación de los servicios asociados a la explotación del activo.

#### **Criterio de posicionamiento en el mercado premium**

La Sociedad orienta su estrategia de inversión y gestión hacia el segmento alto del mercado, apoyándose en los siguientes principios:

- a) **Enfoque en activos de alta gama**, caracterizados por acabados de calidad superior, diseño cuidado y equipamientos modernos.
- b) **Ubicación en zonas exclusivas de Madrid**, con alto valor residencial, excelente conectividad y amplia oferta de servicios.
- c) **Capacidad para sostener niveles de renta competitivos**, gracias a la calidad de los activos y a su localización en áreas prime, lo que permite mantener precios acordes con el mercado premium.
- d) **Estabilidad de ingresos**, derivada del posicionamiento en un segmento con demanda recurrente y elevada ocupación, favoreciendo la recurrencia y previsibilidad de las rentas en el tiempo.

#### **Criterio de mantenimiento y mejora progresiva de los activos**

Se prioriza la conservación de los inmuebles en excelentes condiciones, llevando a cabo actuaciones de modernización, eficiencia energética y adecuación de zonas comunes. Estas mejoras refuerzan la percepción de exclusividad y fiabilidad, incrementando tanto la satisfacción de los inquilinos como la valoración de los activos.

#### **Criterio de optimización de rentabilidad**

La política de gestión contempla el ajuste periódico de las rentas con el objetivo de situarlas de forma progresiva en el rango alto del mercado, siempre acompañadas de mejoras en el inmueble y en los servicios ofrecidos. Asimismo, se mantiene flexibilidad contractual para adaptarse a cambios regulatorios o coyunturales en la demanda.

Adicionalmente, la Sociedad realiza un seguimiento continuo de la rentabilidad del activo. A cierre de noviembre 2025, el retorno de los activos (ROA) se sitúa en torno al 2,96%. Este indicador se ha calculado a partir del ingreso operativo medio mensual obtenido hasta la fecha, anualizándolo y dividiéndolo entre el precio de compra del inmueble.

### **Criterio de crecimiento y diversificación**

A medio plazo, la Sociedad prevé la adquisición de nuevos activos en zonas premium de Madrid con una clara vocación patrimonialista. No obstante, se valorará la ejecución de operaciones *value-add*<sup>3</sup> siempre que supongan una oportunidad de creación de valor adicional y se ajusten a los criterios de inversión establecidos.

Tal y como se indica en el apartado de riesgos 1.18.2 relativo a las capacidades de financiación, la Sociedad evalúa a medio plazo oportunidades de inversión adicionales, que podrían situarse en un rango estimado de entre 20 y 30 millones de euros, siempre sujetas a la obtención de financiación y a la evolución del mercado.

### ***Ventajas competitivas***

La Compañía cuenta con una propuesta de valor diferencial dentro del mercado de alquiler residencial y comercial en Madrid. Los factores clave de su ventaja competitiva son los siguientes:

### **Ubicación estratégica**

Almirante 18 se ubica en una zona céntrica y altamente demandada de Madrid, lo que les confiere un atractivo singular tanto para residentes temporales como para clientes corporativos. Esta localización permite acceder a un perfil de arrendatarios de elevada capacidad adquisitiva y garantiza una demanda sostenida en el tiempo.

### **Modelo híbrido y estable**

La Compañía combina el arrendamiento de corta y media estancia, que ofrece mayor estabilidad y control operativo, con contratos de larga duración en locales comerciales. Este enfoque

---

<sup>3</sup> En el ámbito inmobiliario, se entiende por operaciones *value-add* aquellas adquisiciones de activos que requieren un grado moderado de reposicionamiento, rehabilitación o mejora en su gestión con el objetivo de incrementar su valor y rentabilidad. Este tipo de operaciones implican un perfil de riesgo intermedio entre las inversiones core y las de tipo *opportunistic*. En el caso de la Sociedad, se consideran operaciones de este tipo aquellas con un rango de inversión estimado entre 20 y 30 millones de euros.

garantiza una elevada tasa de ocupación, al tiempo que diversifica las fuentes de ingresos y mitiga el riesgo derivado de la concentración en un único tipo de inquilino.

**Diversificación planificada**

Aunque actualmente la cartera se concentra en un único activo, la Sociedad contempla la adquisición de nuevos inmuebles en zonas premium de Madrid, con el objetivo de ampliar su cartera y reforzar su posicionamiento competitivo en el medio plazo.

Estas ventajas competitivas posicionan a la Compañía como un actor relevante en el mercado inmobiliario, con un enfoque claro en la generación de valor a largo plazo para sus accionistas.

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

A la fecha del presente DIAM, la Compañía cuenta con dos fuentes principales para financiar sus actividades: Préstamo bancario con CaixaBank Wealth Management Luxembourg, S.A. (“CaixaBank”) y Ampliación de Capital.

**1. Préstamo con CaixaBank**

En primer lugar, Faro SOCIMI mantiene un contrato de financiación, suscrito originalmente en septiembre de 2024 y posteriormente novado el 11 de abril de 2025, cuyo resumen se presenta en la tabla siguiente.

**Tabla 2 – Contratos de financiación**

Prestatario	Prestamista	Tipo de Contrato	Cantidad Acreditada	Fecha máxima de Vencimiento	Tipo de Interés
Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A.	CAIXABANK WEALTH MANAGEMENT LUXEMBOURG, S.A.,	Préstamo	22.300.000 €	23/09/2027	Eur 12 meses + 0,5%

La Sociedad mantiene un contrato de financiación con CaixaBank, derivado de un préstamo concedido el 23 de septiembre de 2024 a Dña. Mercedes Pérez Ibáñez, accionista mayoritaria de la Sociedad, como prestataria original, por un principal de 22.300.000 €.

De acuerdo con lo establecido en el contrato de financiación, el préstamo tenía por objeto permitir a la prestataria realizar inversiones y operaciones de gestión de activos, excluyendo operaciones inmobiliarias destinadas directamente a la adquisición o tenencia de derechos sobre bienes inmuebles. En el marco de dichas inversiones, la accionista destinó los fondos a la

concesión de un préstamo privado a Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A., formalizado el 26 de septiembre de 2024, por el mismo importe, mediante el cual trasladó a la Sociedad los recursos recibidos de CaixaBank.

Con fecha 11 de abril de 2025, el préstamo original fue objeto de novación, por la cual Faro SOCIMI pasó a asumir, como único prestatario, todas las obligaciones de pago derivadas del mismo, quedando Dña. Mercedes Pérez Ibáñez liberada de sus obligaciones como deudora principal, salvo en lo relativo a su condición de garante.

Como consecuencia, se modificaron las cláusulas del Contrato de Préstamo relativas al plazo y las garantías, principalmente. En este sentido, los términos y condiciones del contrato se describen a continuación:

**Duración y Renovación del Contrato:** El Contrato de Préstamo tiene una duración máxima de doce (12) meses. Se prorrogará tácitamente por períodos sucesivos de doce (12) meses, con un límite de dos (2) prórrogas, es decir, hasta 2027, salvo notificación expresa de cualquiera de las partes con al menos un (1) mes de antelación.

**Intereses:** Entre el 26 de septiembre de 2024 y el 11 de abril de 2025, previo a la novación, el préstamo devengó un interés bruto del 1,5 % anual, acordado internamente entre Dña. Mercedes Pérez Ibáñez y Faro SOCIMI.

A partir de la novación, los intereses se calculan conforme a la fórmula pactada en el contrato con CaixaBank Wealth Management Luxembourg, S.A., esto es, EURIBOR a 12 meses más un margen del 0,5 %, con un mínimo del 0 % en caso de que el EURIBOR 12M resulte negativo.

Los intereses se liquidan trimestralmente, aplicando un esquema de amortización tipo “bullet”, por el cual durante la vigencia del préstamo únicamente se abonan los intereses devengados, mientras que el principal se reembolsa íntegramente al vencimiento final, o antes si se produjera una amortización anticipada o la terminación del contrato.

**Garantía del préstamo:** El préstamo formalizado con CaixaBank Wealth Management Luxembourg, S.A. se encuentra garantizado mediante una prenda de primer rango constituida a favor del Banco, en virtud de la cual tanto el nuevo prestatario, Faro SOCIMI, como Dña. Mercedes Pérez Ibáñez —esta última exclusivamente en calidad de deudor prendario— afectan a dicha garantía diversos activos financieros y pólizas de seguro de vida.

La prenda se extiende tanto a la cartera de inversión titularidad del prestatario como a las cuatro carteras adicionales y 3 pólizas de seguro de vida aportadas por el deudor prendario, englobando todos los activos financieros depositados en dichas posiciones y quedando sometida al régimen de garantía financiera previsto por la normativa luxemburguesa. Estas garantías

aseguran el cumplimiento íntegro de las obligaciones derivadas del préstamo —incluyendo principal, intereses y cualesquiera gastos accesorios— y permanecerán vigentes hasta la completa satisfacción de la deuda.

El contrato establece que cualquiera de las partes podrá rescindir el préstamo mediante preaviso de un (1) mes, momento en el que cesará la utilización de los fondos y se procederá a la liquidación de todas las cantidades adeudadas.

### **Covenant Financiero**

El contrato, tras su novación, incorpora un covenant financiero reforzado basado en la obligación de mantener en todo momento un nivel de garantías suficiente para cubrir la totalidad del préstamo. El valor prestable de los activos pignorados, mencionados en el punto anterior, (Lendable Value) es determinado de forma discrecional por el banco conforme a su política interna, y deberá permanecer siempre igual o superior al importe del préstamo (Margin Level). Si dicho nivel cae por debajo del 110%, el banco podrá, a su discreción, requerir al Prestatario la aportación de garantías adicionales en un plazo de cinco días. Si el Margin Level desciende por debajo del 100%, el Prestatario queda obligado a restituirlo en el mismo plazo. La falta de reposición constituye un evento de incumplimiento, facultando al banco para resolver anticipadamente el préstamo y/o ejecutar la prenda mediante la venta total o parcial del colateral, sin que el Prestatario pueda oponerse ni exigir responsabilidad por las pérdidas derivadas de dicha ejecución. Si el valor obtenido fuera insuficiente, el Prestatario deberá abonar la diferencia dentro del plazo fijado por el Banco.

**Evolución y pagos de intereses:** En 2024, el préstamo devengó 88.894,52 € a un 1,5 % anual, importe correspondiente al acuerdo privado entre Dña. Mercedes Pérez Ibáñez e Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A. Entre el 1 de enero y el 11 de abril de 2025, los intereses acumulados a dicho tipo ascendieron a 92.560,27 €.

Se prevé que, al cierre del ejercicio 2025, los intereses devengados por el préstamo asciendan a un total aproximado de 470 mil euros, de los cuales la mayor parte corresponden al periodo posterior a la novación, que devenga intereses conforme a la fórmula contractual de EURIBOR a 12 meses más un margen del 0,5 %, calculados y liquidados trimestralmente según las condiciones pactadas con CaixaBank Wealth Management Luxembourg, S.A.

## **2. Ampliación de capital**

Con fecha 18 de noviembre de 2025, la Sociedad ejecutó una ampliación de capital por importe de 5.300.000 euros, mediante la emisión de 5.300.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las acciones preexistentes. El acuerdo fue elevado a público en esa misma fecha e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el día 19 de

diciembre de 2025. Con esta operación, el capital social quedó fijado en 5.360.000 euros, representado por 5.360.000 acciones.

La ampliación fue íntegramente suscrita y desembolsada en efectivo por la accionista Dña. Mercedes Pérez Ibáñez, tras la renuncia expresa del resto de accionistas a su derecho de suscripción preferente. La aportación dineraria fue ingresada en la cuenta de la Sociedad con carácter previo a la Junta General que aprobó la operación.

Las nuevas acciones se emitirán sin prima de emisión y se representarán mediante anotaciones en cuenta en Iberclear, conforme al acuerdo de la Junta General de 23 de octubre de 2025.

La finalidad de la operación fue reforzar los fondos propios de la Sociedad y dotarla de recursos financieros adicionales para su desarrollo, mediante una aportación directa de su accionista mayoritaria.

Además, la ampliación de capital ha permitido reducir la deuda financiera en una cuantía equivalente a su importe, situándola en 17.000.000 € a la fecha de referencia. Esta disminución del principal conllevará una reducción proporcional del gasto financiero futuro, dado que los intereses se devengarán únicamente sobre el saldo pendiente tras la operación.

---

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

---

### ***1.6.1 Valoración de la Sociedad y de los Activos Inmobiliarios***

#### ***A) Informe de Valoración de la Sociedad a 30 de septiembre de 2025***

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 1/2025 de BME Scaleup, la Sociedad ha encargado a BIVALTASA GLOVAL CONSULTING, S.L. (de ahora en adelante “**GLOVAL**” o “**Valorador**”) una valoración de mercado independiente de sus acciones a 30 de septiembre de 2025 para que sirva en la determinación de un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración emitido el 15 de octubre de 2025 se adjunta como Anexo II al presente DIAM.

El propósito de la valoración es proporcionar una opinión independiente sobre el valor razonable del Emisor, basada en la información más reciente. El informe ha sido elaborado a solicitud del



Emisor y se incorpora con el consentimiento de Gloval. Se confirma que la información ha sido reproducida fielmente y que no se han omitido hechos relevantes. El Mercado no ha verificado ni aprobado los supuestos, proyecciones o resultado.

### ***Fuentes de Información Utilizadas***

La Información facilitada por el Cliente, incluye entre otras:

- Recibos de liquidación de cotizaciones, periodo 10/2024-12/2024.
- Relación nominal de trabajadores, periodos 10/2024-12/2024
- Listado de plantilla correspondiente al periodo 1/1/2024 al 31/12/2024
- Altas y bajas de Seguridad Social de trabajadores.
- Cuadro de amortizaciones 2024 de las construcciones.
- Balance de situación: 1/01/2025 – 30/09/2025.
- Cuenta de pérdidas y ganancias: 1/01/2025 – 30/09/2025.
- Contrato de servicios de intermediación con Home Select Property Management, S.I.
- Contratos de arrendamiento por temporada de 9 inmuebles.
- Certificación de acta de junta general sobre la aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31/12/2024
- Acuerdo de novación de contrato de préstamo y asunción de deuda con Caixabank Wealth Management Luxembourg, S.A.
- Escritura compraventa del inmueble sito en Almirante 18, de fecha 30/9/2024.
- Contratos de arrendamientos de los locales 1 y 2.
- Contrato de seguro de daños con AXA Seguros Generales, S.A.
- Contrato de seguro de responsabilidad civil con AXA Seguros Generales, S.A..
- Informe de Valoración RICS de activo inmobiliario emitido por Gloval Valuation, S.A.U.

### ***Metodología de valoración***

Para el cálculo del valor razonable de INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, S.A., GLOVAL ha considerado el criterio del “Triple NAV” o “Triple Net Asset Value” como método de valoración principal.

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Para la determinación del valor de mercado de los activos se ha utilizado como referencia la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de Faro SOCIMI - *INFORMES DE VALORACIÓN* realizados por GLOVAL a fecha 30 de septiembre de 2025.

**Tabla 3 - Valoración de la Sociedad**

<b>(+) Patrimonio Neto Individual atribuible a Faro SOCIMI al 30/09/2025</b>	<b>204.847 €</b>
1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de INICIATIVAS FARO 2024, S.A.	5.128.807 €
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	27.418.000 €
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	22.289.193 €
2) (-) Ajuste deuda financiera	-
3) (-) Ajustes fiscales	(819.674) €
4) (-) Otros Ajustes: Estructura, acuerdos, otros	-
<b>Valor del Patrimonio Neto Faro SOCIMI según NNNAV</b>	<b>4.513.980 €</b>

#### **Valor del Patrimonio Neto Ajustado (Triple NNNAV)**

La suma de los elementos anteriores permitió determinar el Valor del Patrimonio Neto Ajustado de Iniciativas Faro 2024, S.A. a fecha 30 de septiembre de 2025, en **4.513.980 €**.

#### **Precio de Referencia**

Para determinar el precio de referencia, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe de valoración emitido por GLOVAL (incluido Anexo II) y la posterior ampliación de capital por aportación dineraria de 5.300.000€ (5.300.000 acciones a 1€ de valor nominal) descrita en la sección 1.5 de este DIAM. Dicha ampliación supone:

- (i) un incremento en el número de acciones, pasando de 60.000 a 5.360.000,
- (ii) un incremento del capital social pasando de 60.000 a 5.360.000 euros y
- (iii) una disminución de deuda bancaria por 5.300.000 euros, pasando de 22.300.000 euros a 17.000.000.

El Consejo de Administración, en su sesión a fecha 24 de noviembre de 2025, acordó fijar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de 1,83 euros por acción. Para la fijación de dicho precio el Consejo de Administración tomó en consideración la valoración realizada por Gloval (incluido en el Anexo II) y la Ampliación de capital fecha 18 de noviembre de 2025. Con todo ello, considerando el precio de referencia

acordado de 1,83 euros, el valor de la totalidad de las 5.360.000 acciones de la Sociedad a la fecha del presente Documento queda fijado en **9.808.800 euros**.

***B) Informe de Valoración del Activo a 30 de septiembre de 2025***

La valoradora GLOVAL con fecha 15 de octubre de 2025, ha emitido un informe de valoración a 30 de septiembre de 2025 del activo inmobiliario de acuerdo con los estándares RICS (incluido Anexo III). A continuación, se presenta el proceso de valoración:

***Fuentes de información utilizadas***

Para la elaboración del informe, GLOVAL ha recibido y verificado documentación proporcionada por la Compañía y sus asesores, entre la que se incluye:

- Notas simples registrales de las 15 fincas que conforman la división horizontal del activo.
- Planos finales de obra de rehabilitación y acondicionamiento general del edificio.
- Licencia de primera ocupación y funcionamiento.
- Escritura de cambio de uso de unidades 1ªA y 1ªB.
- Recibos de IBI y tasa de basuras correspondientes a los ejercicios 2024 y 2025.
- Contrato de servicios de intermediación y gestión con Home Select Property Management, S.L.
- Business Plan y plan de CapEx actualizados a fecha 29/09/2025.
- Estado de ocupación y proyecciones de rentas hasta 2028.
- Certificado de eficiencia energética.

Asimismo, se han incorporado datos de mercado procedentes de bases de datos especializadas, agentes inmobiliarios, portales de inversión y fuentes públicas verificadas.

***Metodología de valoración***

El activo fue valorado por GLOVAL, conforme a los estándares del Libro Rojo RICS (ed. enero 2025) y las **Normas Internacionales de Valoración (NIV)**, aplicando el método de **Descuento de Flujos de Caja (DCF)** sobre un horizonte de ocho años (2025–2032).

El modelo proyecta la evolución de ingresos y gastos bajo un escenario de ocupación media del 86,9 %, con rentas crecientes y un NOI estabilizado en torno a 1,17 M€.

La valoración considera una tasa de descuento del 5,50 % y una exit yield del 3,50 %, al 30 de septiembre de 2025.

A continuación, se resumen los principales parámetros empleados en la valoración y el resultado obtenido:

***Tabla 4 - Valoración Activos***

Concepto	Valor / Parámetro
Método de valoración	Descuento de Flujos de Caja (DCF)
Horizonte de proyección	8 años (2025–2032)
Tasa de descuento (Ke)	5,50%
Exit Yield	3,50%
Ocupación media estimada (2025-2032)	87%
NOI inicial (2025)	552.751 €
NOI estabilizado (2032)	1.169.066 €
Flujo de Caja (2032)	34.370.941 €
<b>Valor razonable</b>	<b>27.418.000 €</b>

De acuerdo con los cálculos efectuados mediante el modelo DCF y las hipótesis señaladas, los valoradores MRICS, RV estiman un **valor razonable del activo inmobiliario, equivalente a su valor de mercado, de 27.418.000 € a fecha 30 de septiembre de 2025** (ver Anexo III para mayor detalle sobre el informe de valoración de activos). Se entiende por valor de mercado el precio al que podría venderse un inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la valoración en el supuesto de que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

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

La Compañía amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes.

Concepto	Años de vida útil estimada
Construcciones	50

A continuación, se presenta una descripción del activo que compone el 100% de la cartera de la Sociedad a septiembre 2025.

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

##### ***ACTIVO 1- Calle Almirante 18, Madrid***

**Valor de Mercado:** 27.418.000€



*Fuente: Informe Valoración Inicativas Faro 2024 SOCIMI, S.A (Bivaltasa Gloval Consulting, S.L., 2025)*

El activo se sitúa en la Calle Almirante, 18, en el barrio de Justicia, que forma parte del distrito Centro de Madrid. Centro es el distrito número uno de los veintiuno que constituyen la capital, delimitado al norte por Chamberí, al este por Salamanca y Retiro, al sur por Arganzuela, y al oeste por Moncloa-Aravaca. Es un entorno urbano de alta densidad, caracterizado por usos residenciales, comerciales y de servicios, en el corazón de la ciudad.

El edificio residencial tiene una antigüedad de 125 años. Fue totalmente rehabilitado en 2006 y hasta el día de hoy sigue siendo objeto de mantenimiento, extendiendo así su vida útil hasta el año 2106, según el informe de valoración.

El activo objeto de análisis es un edificio de seis plantas sobre rasante (planta baja más cinco alturas) y una planta bajo rasante destinada al sótano del local número dos y a las instalaciones generales. La planta baja se encuentra ocupada por dos locales comerciales y por el portal de acceso peatonal al inmueble, único punto de entrada desde la vía pública.





*Fuente: Informe Valoración Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A (Bivalenta Gloval Consulting, S.L., 2025)*

En conjunto, el inmueble cuenta con una superficie registral de 2.372,24 m<sup>2</sup>, distribuida en trece unidades residenciales y dos locales comerciales. El edificio cuenta con una distribución de viviendas variada: dos por planta en los primeros niveles y tres en las plantas superiores, todas accesibles mediante una escalera común. Las viviendas de la última planta son tipo dúplex.

Todas las unidades están amuebladas y destinadas al alojamiento temporal no vacacional. En función de su orientación, se distinguen tres tipologías: viviendas exteriores con vistas a calle Almirante 18; viviendas mixtas que combinan fachada exterior y patios interiores; y viviendas interiores, orientadas a los patios de del inmueble.

La localización del activo garantiza proximidad a una amplia gama de servicios. En sus inmediaciones existen tanto comercios de proximidad como supermercados de cadenas conocidas, entre ellos Supercor en la Calle Barquillo y Veritas en la Calle de la Libertad, lo que facilita el abastecimiento cotidiano a pocos minutos a pie. El barrio cuenta además con una destacada oferta gastronómica y de restauración, con restaurantes, cafés y bares de reconocido prestigio.

En cuanto a las comunicaciones, Justicia goza de una excelente conexión mediante transporte público, con varias estaciones de metro cercanas y numerosas líneas de autobús que cruzan las principales vías del barrio, garantizando un acceso rápido tanto al resto del distrito Centro como a otras áreas de Madrid

A fecha de este DIAM, las 15 unidades que conforman el edificio se encuentran alquiladas.

### **1.6.3.2. Inmueble en arrendamiento**

#### **Características de los Contratos de Arrendamiento Temporal:**

- **Unidades Residenciales:** Las unidades residenciales operan con contratos de arrendamiento temporal de alta rotación, que pueden ir desde estancias cortas, por ejemplo, de 3 días, hasta contratos de 1 año, siendo este el período más largo registrado, prorrogable siempre y cuando hubiese disponibilidad para la reserva. La ocupación media de las unidades residenciales alcanza aproximadamente el 88% de los días del año, con un mínimo observado en torno al 77–78% en el apartamento de menor ocupación. En cuanto a las rentas, a 30 de septiembre de 2024, las unidades presentan valores que oscilan entre 3.700,80 € y 7.803 € mensuales, situándose la renta media en 5.552,95 €, lo que refleja un nivel efectivo de ingresos en la parte media-alta del rango de comercialización. La clientela es mayoritariamente particular, aunque en determinados casos también se alojan empresas.
- **Unidades Comerciales:** Los contratos de arrendamiento de las unidades comerciales presentan una duración de largo plazo. En el caso del Local 1 (JUST-ENE S.L.U.), el contrato tiene una vigencia de 10 años, desde el 3 de diciembre de 2018 hasta el 3 de diciembre de 2028, con un periodo mínimo de obligado cumplimiento de 3 años. Por su parte, el Local 2 (Romualda la Vieja S.L.) cuenta con un contrato de 15 años, desde el 24 de octubre de 2023 hasta el 24 de octubre de 2038, con un periodo mínimo de obligado cumplimiento de 2 años.  
A 30 de septiembre de 2024, las rentas mensuales actualizadas son de 3.990,47 € para el Local 1 y 3.900 € para el Local 2, revisables anualmente conforme al IPC.

### 1.6.3.3. Pólizas de Seguro

El edificio cuenta con dos pólizas de seguros suscritas con AXA Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros, descritas a continuación:

#### 1. Póliza de seguro de daños a la empresa

La Sociedad cuenta con una póliza de seguro de daños con fecha de efectividad desde 30/09/2024 hasta 30/09/2025, renovable anualmente y actualmente vigente, que cubre los siguientes capitales asegurados:

- Edificio: 4.320.000 €
- Mobiliario y maquinaria: 300.000 €
- Existencias fijas: 90.000 €

Adicionalmente, también cubre: incendio, rayo, explosión, riesgos extensivos (humo, choque de vehículos, vandalismo, etc.), daños por agua, daños eléctricos, robo y expoliación, rotura de

cristales, responsabilidad civil propietario de inmuebles, pérdida de alquileres, desalojamiento forzoso, protección jurídica, asistencia.

## **2. Póliza de seguro de responsabilidad civil**

La Sociedad cuenta con una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubre actividades de autopromoción, promoción de obras de construcción y reforma de inmuebles, con fecha de inicio de vigencia a partir del 16 de julio de 2025 hasta el 16 de julio de 2026, renovable anualmente.

La póliza garantiza un capital asegurado total de hasta 1.200.000 € por siniestro, cubriendo las principales responsabilidades civiles derivadas de la explotación, trabajos en caliente, derribos, uso de vehículos, accidentes de trabajo y otras responsabilidades vinculadas a la actividad de la Sociedad.

Cada cobertura cuenta con una franquicia general de 1.000 € (2.500 € para trabajos de derribo y demolición), aplicable por siniestro.

Adicionalmente, la póliza incluye servicios complementarios de defensa y fianza, liberación de gastos y protección jurídica, asegurando una cobertura integral frente a los riesgos operativos del negocio.

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

---

#### **Diversificación de clientes**

La Sociedad ha consolidado un perfil de arrendatarios diversificado dentro del segmento de alquiler residencial premium en Madrid. Aproximadamente el 90% de los inquilinos son particulares (profesionales desplazados, expatriados y estudiantes internacionales), mientras que el 10% corresponde a empresas que alojan empleados temporalmente; estos porcentajes pueden variar mensualmente en función de la rotación propia del alquiler temporal. Esto permite reducir la dependencia de un único tipo de inquilino y mantener una demanda estable en el tiempo. Además, la Sociedad se enfoca en mantener una tasa de ocupación óptima y en garantizar la estabilidad financiera a través de políticas de gestión eficientes y una atención cuidadosa a las necesidades de los inquilinos.

El Emisor genera ingresos a través de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados con los clientes. El volumen del importe neto de la cifra de negocios es de 186.567,75 € al cierre del 31 de diciembre de 2024, y se desglosa de la siguiente manera:



**Tabla 5 - Desglose Clientes 31/12/2024**

Top 5 clientes 2024	% sobre los ingresos totales
1º B	11,6%
4º C	8,3%
1º A	7,7%
5º B	7,3%
2º B	7,1%
Unidades Restantes (10)	58,0%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Dada la naturaleza de alquileres de corta estancia del activo, el análisis de concentración de clientes se ha realizado considerando la productividad de las unidades registrales (viviendas y locales) en lugar de la rotación individual de arrendatarios.

El 100% de los ingresos de la Compañía proviene de su único activo, compuesto por 15 unidades productivas (13 residenciales y 2 comerciales). A 31 de diciembre de 2024, las cinco unidades residenciales más productivas representaban el 42% de los ingresos anuales, distribuidos entre 9 inquilinos que ocuparon dichas unidades durante el ejercicio. Las unidades restantes, conformadas por los dos locales comerciales y ocho viviendas, alojaron a 11 inquilinos adicionales y generaron el 58% restante de los ingresos. La mayoría de los inquilinos son particulares, y las rentas proceden exclusivamente del activo ubicado en la ciudad de Madrid. En consecuencia, la Compañía presenta una alta concentración geográfica y de tipología de producto, al depender íntegramente de un único inmueble residencial con componente comercial situado en Madrid.

#### **Diversificación de proveedores**

Los gastos reflejados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 en concepto de otros gastos de explotación y aprovisionamientos ascendió a 95.756,84€, de los cuales el 80,30% corresponde a servicios de profesionales independientes, detallados a continuación:

**Tabla 6 - Desglose Proveedores 31/12/2024**

Análisis Proveedores	% sobre otros gastos de explotación
Home Select Property	52,10%
K-servicios integrales de apoyo profesional S.L.	9%
Tca consultores juridicos S.XXI S.L.	6,40%
AXA SEG.GENERALES	7,00%
CaixaBank	5,80%

Restos de proveedores (9)	19,70%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

El 19,70% restante corresponde a diversos servicios necesarios para la operación del activo, incluyendo asesoría legal, servicios de arquitectura, suministros de electricidad, agua y telecomunicaciones, así como el mantenimiento del sistema de calefacción y de los ascensores.

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

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

## 1.9 Información financiera

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

De conformidad con lo previsto en la Circular 1/2025, la información financiera que se presenta en este apartado 1.9.1 se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024, que han sido auditadas por Crowe Auditores España, S.L.P., y se incluyen, junto con el correspondiente informe de auditoría en el Anexo I de este documento. Crowe emitió el informe de auditoría con fecha 7 de noviembre de 2025, que abarca desde la constitución de la Compañía, el 15 de julio de 2024, hasta el 31 de diciembre de 2024. Por tanto, la Cuenta de pérdidas y ganancias no presenta un año completo de actividad.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del ejercicio 2024. Crowe Auditores no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas a 7 de noviembre de 2025.

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

##### a) Balance a 31 de diciembre de 2024, expresado en euros (€)

**Tabla 7 – Balance de situación 31/12/2024**

<b>ACTIVO BALANCE DE SITUACIÓN- FARO SOCIMI</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>22.274.045</b>
Inversiones Inmobiliarias	22.274.045
Terrenos	16.975.810
Construcciones	5.298.235
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>283.723</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	48.040
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	43.578
Otros deudores	4.461
Efectivo y otros liquidos equivalentes	235.683
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>22.557.768</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO BALANCE DE SITUACIÓN- FARO SOCIMI</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>31.582</b>
Capital escriturado	60.000
Resultado del ejercicio	(28.418)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>22.301.380</b>
Deudas a largo plazo	22.301.380
Otros pasivos financieros	22.301.380
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>224.806</b>
Deudas a corto plazo	89.672
Otros pasivos financieros	89.672
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.635
Acreedores varios	653
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	286
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9.696
Periodificaciones a corto plazo	124.499
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>22.557.768</b>

### Inversiones Inmobiliarias

La partida de Inversiones Inmobiliarias representa el 98,74% del activo total de la Sociedad. Está constituida íntegramente por la tenencia del inmueble principal de Faro SOCIMI, situado en la calle Almirante 18 (Madrid).

El valor total de las altas del ejercicio ascendió a 22.296.994,11 €, correspondientes principalmente a la adquisición del inmueble (22.200.002 €) y al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (96.994,11 €), registrado como mayor valor del activo.

El valor neto contable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 se sitúa en 22.274.045 €, desglosado como sigue:

- Terrenos: valor del suelo, 16.976.810 €.
- Construcciones: valor del edificio (estructura, instalaciones, etc.), 5.298.235 €.

La amortización se ha establecido de manera lineal en función de la vida útil que se ha estimado en 50 años.

**Capital**

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

**Reserva Legal**

Dado que al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad registró un resultado del ejercicio negativo, no se ha dotado la reserva legal prevista en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, al no existir beneficio distribuible que permita su constitución.

**Deudas a Largo y Corto Plazo: Otros pasivos financieros**

A 31 de diciembre de 2024, el importe total de los pasivos financieros asciende a 22.391.052€, de los cuales 22.300.000€ corresponden a deuda a largo plazo del préstamo descrito en la sección 1.5, 89.672€ a los intereses de dicho préstamo registrados a corto plazo, y 1.380€ corresponden a las fianzas recibidas por la Compañía.

***b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024***

La cuenta de pérdidas y ganancias recoge la actividad correspondiente a un período de cinco meses y medio, comprendido entre el 15 de julio de 2024, fecha de constitución de la Sociedad, y el 31 de diciembre de 2024.

**Tabla 8 - Cuenta de pérdidas y ganancias 2024**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS FARO SOCIMI (€)	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocio	186.568
Aprovisionamientos	(42.699)
Gastos de personal	(5.925)

Otros gastos de explotación	(53.058)
Servicios exteriores	(47.525)
Tributos	(5.533)
Amortización del inmovilizado	(22.949)
Otros resultados	(1.858)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>60.079</b>
Ingresos financieros	398
Gastos financieros	(88.895)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(88.497)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(28.418)</b>

#### **Importe neto de la cifra de negocios:**

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad generó ingresos por importe de 186.567,75 €, provenientes en su totalidad del arrendamiento de las 15 unidades que integran el activo de su propiedad, constituyendo esta su única fuente de ingresos.

#### **Aprovisionamientos:**

Al cierre del ejercicio 2024, esta partida asciende a 42.699,16 €, correspondientes a los servicios profesionales prestados por Home Select Property Management, S.L., destinados a la gestión y mantenimiento del principal activo de la Sociedad, cuyo contrato se describe en la sección 1.4, Contrato de Intermediación.

#### **Otros gastos de explotación:**

Al cierre del ejercicio 2024, el presente epígrafe asciende a 53.057,68€, y se compone principalmente de Servicios profesionales independientes (24.538,13€) y Reparación y Conservación (9.543,28€).

#### **Gastos financieros:**

A 31 de diciembre de 2024, esta partida representa el 48 % de los gastos totales, con un importe de 88.894,52 €. Este epígrafe corresponde a los intereses devengados del préstamo formalizado con CaixaBank, pendientes de pago al cierre del ejercicio 2024.

#### **1.9.1.2 Información financiera semestral posterior a la incorporación**

De acuerdo con el calendario previsto de incorporación al mercado, la Sociedad tiene previsto preparar y publicar la información financiera semestral correspondiente durante el mes de

enero de 2026. Dicha información se presentará sin verificación por auditor independiente y será objeto de comunicación al mercado mediante la correspondiente OIR.

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

Las cuentas anuales de la Compañía correspondientes al cierre de 31 de diciembre 2024 (véase Anexo I han sido auditadas por Crowe, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 7 de noviembre de 2025, en los que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

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

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

***1.9.4. Información financiera proforma***

No aplica.

***1.9.5. Transacciones con partes vinculadas***

Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad mantiene un saldo pendiente con su accionista mayoritaria por los intereses devengados del préstamo formalizado con CaixaBank, descrito en la sección 1.5 del presente DIAM, correspondientes al período comprendido entre septiembre y diciembre de 2024 y a los pagos efectuados por dicha accionista en nombre de la Sociedad. Esta situación constituye una operación con parte vinculada, registrada contablemente como deuda con la accionista. A 31 de diciembre de 2024, el importe de dicha deuda ascendía a 88.894,52 euros, correspondiente al período transcurrido entre el 26 de septiembre y el 31 de diciembre de 2024.

Durante el ejercicio 2025, y por el período comprendido entre el 1 de enero y el 11 de abril de 2025, fecha en la que se produjo la novación del contrato de préstamo, el importe adicional derivado de esta operación vinculada crecería en 92.560,27 euros.

## **1.10 Indicadores clave de resultado**

---

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

**1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del Emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor**

La información financiera incluida en el presente apartado no ha sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables correspondientes al periodo de nueve meses finalizados a 30 de septiembre de 2025:

**Tabla 9 – Cuenta de pérdidas y ganancias sin auditar**

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS FARO SOCIMI (€)</b>	<b>30/09/2025</b>
Ingresos	807.206
Otros gastos de explotación	(234.063)
Reparaciones y conservación	(41.063)
Servicios Profesionales independientes	(149.231)
Primas de seguros	(858)
Servicios bancarios y similares	(101)
Suministros	(42.556)
Otros servicios	(88)
Gastos excepcionales	(165)
Gastos de personal	(59.823)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>513.320</b>
Ingresos financieros	4.204
Gastos financieros	(344.260)
Intereses de deuda	(344.260)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(340.056)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>173.264</b>

No se incluye periodo comparativo de 2024, ya que a 30 de septiembre de 2024 la Compañía había formalizado recientemente la adquisición de su único activo y su actividad operativa aún no resultaba significativa.

Dentro de los otros gastos de explotación, la partida de servicios profesionales independientes constituye uno de los principales componentes del gasto operativo. Estos costes corresponden fundamentalmente a servicios de gestión y apoyo operativo del activo, asesoramiento legal y fiscal, servicios jurídicos especializados y apoyo profesional externo, así como a otros servicios profesionales de menor importe necesarios para el funcionamiento ordinario de la Sociedad.

Al 30 de septiembre de 2025, no ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Compañía desde el 31 de diciembre de 2024, y las tendencias se mantienen en línea con la información señalada en el apartado 1.9, sin que exista ningún hecho relevante adicional.

No obstante, el día 18 de noviembre de 2025, la Sociedad ha ejecutado una ampliación de capital por importe de 5.300.000 euros, lo que ha permitido amortizar la deuda financiera en igual cuantía, situándola en 17.000.000 euros a la fecha de este DIAM.

Dicha operación se enmarca en la estrategia de fortalecimiento patrimonial y optimización de la estructura de capital, y ha permitido alcanzar el capital social mínimo de 5 millones de euros exigido por el régimen SOCIMI.

Como resultado, la Compañía presenta una estructura financiera más equilibrada, con menor nivel de apalancamiento y mayor capacidad de autofinanciación para el desarrollo de su actividad.

La Compañía considera que la financiación actual es suficiente para el desarrollo de su actividad.

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

---

No se aportan previsiones.

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

---

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

De acuerdo con el artículo 21 de los estatutos sociales, el 23 de diciembre de 2024 la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad decidió como sistema de órgano de administración de la misma la elección de un Consejo de Administración, que tiene la administración y representación de la Sociedad.



El órgano de administración de la Compañía está regulado en los artículos 21 a 34 de los Estatutos de la Compañía.

**a) Estructura**

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

**b) Composición**

En la fecha del presente DIAM, el Consejo de Administración está compuesto por 3 miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

**Tabla 10 - Miembros CAD**

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
D. Francisco Javier Rosales Pérez	Presidente y Consejero Delegado	23/12/2024
D. Alejandro Rosales Pérez	Secretario y Consejero Delegado	23/12/2024
D. Carlos Rosales Pérez	Consejero Delegado	23/12/2024

Posteriormente, en sesión celebrada el 23 de octubre de 2025, el Consejo acordó el nombramiento de sus tres integrantes como Consejeros Delegados de la Sociedad, otorgándoles todas las facultades propias del Consejo de Administración, salvo aquellas que, por disposición legal o estatutaria, sean indelegables.

**c) Duración del mandato**

De conformidad con el artículo 22 de los Estatutos de la Compañía, los consejeros nombrados ejercerán su cargo por un periodo de seis años, uniforme para todos ellos, pudiendo ser reelegidos.

**d) Adopción de acuerdos**

Los Consejeros designados actuarán de forma solidaria, excepto en las operaciones relativas a cualquier activo inmobiliario, independientemente de su valor, las cuales requerirán necesariamente la actuación mancomunada de, al menos, dos (2) de los tres (3) Consejeros Delegados.

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

**D. Francisco Javier Rosales Pérez – Presidente del Consejo de Administración**

Francisco Javier Rosales Pérez es presidente y consejero delegado del Consejo de Administración de Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A. y presidente de Grupo Alvic, formando parte de la familia fundadora. Además, es miembro del Consejo Asesor Internacional de San Telmo Business School y vicepresidente de su Fundación. Es un empresario con amplia experiencia en liderazgo y estrategia corporativa tanto a nivel nacional como internacional. Está formado en Derecho por la Universidad de Granada y posee un máster en Asesoramiento Jurídico por el Instituto de Empresa, así como estudios en Alta Dirección de Empresas en San Telmo Business School.

**D. Alejandro Rosales Pérez - Secretario del Consejo de Administración**

Alejandro Rosales Pérez es secretario y consejero delegado del Consejo de Administración de Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A., con una trayectoria vinculada a la gestión de activos y a la administración de empresas agrícolas en sectores como el aceite, el almendro y el aguacate. Ha sido socio y directivo de Grupo Alvic hasta 2019, además de empresario a título particular. Su experiencia incluye la coordinación de operaciones inmobiliarias, la relación con notaría y registros, y el cumplimiento normativo, con especial foco en la negociación con propietarios e inquilinos y la optimización del rendimiento de carteras. Está formado en estudios empresariales y cuenta con certificaciones en compliance, protección de datos y prevención de blanqueo de capitales.

**D. Carlos Rosales Pérez – Consejero del Consejo de Administración**

Carlos Rosales Pérez es consejero delegado del Consejo de Administración de Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A. y consejero delegado y director de inversiones de MAKAHOLCO SLU, empresa familiar dedicada al diseño, fabricación y comercialización de muebles de alta calidad, y consejero delegado de MAKHOME Investment Corp en Miami. Con más de 28 años de experiencia en el sector del mueble y una sólida trayectoria en Grupo Alvic en distintas áreas directivas —marketing, desarrollo de producto y expansión internacional—, ha liderado

proyectos de innovación, gestión patrimonial y desarrollo estratégico. Está formado en Marketing y Publicidad por ESIC, y ha cursado programas de Alta Dirección, Empresa Familiar y Coaching Directivo en el Instituto Internacional San Telmo, además de formación ejecutiva en IESE Business School. Habla inglés y francés, y cuenta con experiencia en estrategia empresarial e inversión para la transformación y competitividad del sector.

#### **D. Alejandro Rosales Perales – Director de Operaciones**

Alejandro Rosales es director de Operaciones de Iniciativas Faro SOCIMI, S.A. y director de Inversiones en Inversiones Torre Llusca, S.L., donde lidera la gestión integral de activos, la estrategia inversora y la relación con entidades financieras y socios estratégicos. Aporta experiencia internacional en análisis y planificación financiera tras su paso por Amazon en Luxemburgo y en corporate finance en Windcorp Translink. Está formado en Administración y Dirección de Empresas y en el Máster en Finanzas por ESADE Business School, con estudios adicionales en el Rensselaer Polytechnic Institute. Domina español, catalán e inglés, y posee nociones de francés, destacando por su perfil analítico, su capacidad de liderazgo operativo y su orientación a la eficiencia y al desarrollo de proyectos de inversión.

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

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

Los tres integrantes del Consejo de Administración comparten lazos familiares dado que son hermanos e hijos de la accionista mayoritaria, Dña. Mercedes Pérez Ibáñez.

Adicionalmente, el director de operaciones y segundo accionista de la Compañía, Alejandro Rosales Perales, es hijo de D. Francisco Javier Rosales Pérez y nieto de la accionista mayoritaria.

Adicionalmente, a fecha de este DIAM, la Compañía no cuenta con altos directivos en su plantilla.

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

De acuerdo con el artículo 23 de los estatutos sociales de Faro SOCIMI:

**“Artículo 23 - Retribución.**

*El ejercicio del cargo de miembro del órgano de administración es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de miembro del órgano de administración”*

A fecha del DIAM, Faro SOCIMI no dispone de Altos Directivos. En consecuencia, no existen cláusulas de garantía o “blindaje” con administradores o altos directivos para casos de extinción de contratos, despido o cambio de control.

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

Los miembros del consejo de administración no ostentan participaciones directas ni indirectas en la Compañía. Asimismo, no han recibido acciones ni opciones sobre acciones, ni han ejercido opciones ni tienen opciones de compra pendientes de ejercitar.

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

A la fecha del DIAM, el Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta que no ha mantenido ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que él o personas vinculadas a él pudieran tener con el interés de la Sociedad.

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

---

La Compañía cuenta con dos empleados:

- **Director de Operaciones: Alejandro Rosales Perales.**

Es responsable de la supervisión global del activo, asegurando su óptimo rendimiento operativo y financiero. Coordina estratégicamente con Home Select, supervisando los principales indicadores de desempeño (KPIs, SLA y calidad del servicio), y vela por el cumplimiento contractual del operador. Entre sus responsabilidades se incluyen el control de ingresos y gastos, la elaboración de reportes periódicos a la propiedad, y la supervisión de las labores de mantenimiento y de las inversiones en mejoras (CAPEX).

Asimismo, garantiza el cumplimiento normativo, la seguridad y la vigencia de licencias y seguros, al tiempo que impulsa la planificación estratégica del activo, definiendo objetivos de tarifas, ocupación y posicionamiento en el mercado.

- **Asistente de Operaciones: Borja María Rojo Fernández.**

Brinda apoyo directo al Director de Operaciones en la gestión diaria del activo y en la coordinación con Home Select. Colabora en la revisión de resultados económicos, el control presupuestario y la implementación de mejoras operativas. Participa en el seguimiento de incidencias, mantenimiento y proyectos de inversión, asegurando el cumplimiento de los estándares de calidad y la satisfacción de los huéspedes. Asimismo, contribuye a la elaboración de reportes y al cumplimiento de los procedimientos internos y normativos, garantizando la continuidad y eficiencia de la operación.

Las funciones relacionadas con la gestión del arrendamiento han sido externalizadas a Home Select Property Management, S.L., (véase apartado 1.4.4.1).

### **1.15 Número de accionistas y detalle de los accionistas que tengan una participación igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital**

La Compañía está compuesta por 2 accionistas, representando un total de 5.360.000 acciones con un valor nominal de 5.360.000 € al momento de la redacción de este DIAM.

A continuación, se detallan los accionistas del Emisor:

**Tabla 11 - Accionistas con Participación Superior a 10%**

<b>Accionistas</b>	<b>Porcentaje Directo</b>	<b>Porcentaje Indirecto</b>	<b>Acciones</b>
Dña. Mercedes Pérez Ibañez	99,9983%	-	5.359.999
D. Alejandro Rosales Perales	0,00167%	-	1
<b>Total</b>	<b>100%</b>		<b>5.360.000</b>

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

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 23 de octubre de 2025 declaró que después de efectuar el análisis necesario con diligencia debida, la Compañía dispone del

capital circulante ("working capital") suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.

#### **1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía. El emisor proporcionará una declaración de que dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.**

---

El Consejo de Administración de la Compañía, en su sesión de fecha 23 de octubre de 2025, declaró por unanimidad que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno (Anexo IV) que le permiten cumplir con las obligaciones de divulgación de información impuestas por la Circular 3/2023, de 4 de julio de 2023, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la "Circular 3/2023").

#### **1.18 Factores de riesgo**

---

El negocio y las actividades de Faro SOCIMI están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, como se detalla en este DIAM, así como por ciertos factores externos comunes a cualquier Compañía en su sector. Por lo tanto, antes de tomar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, es importante considerar, además de la información proporcionada, los riesgos mencionados a continuación y la información pública disponible sobre el Emisor en todo momento.

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

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

### 1.18.1 Riesgos operativos y de valoración

---

#### ***Riesgo de concentración***

##### Riesgo de concentración en un único activo

El 100% de los ingresos a 30 de septiembre de 2025 proceden del único edificio que compone la cartera de la Sociedad. En consecuencia, la desocupación, pérdida de valor o deterioro operativo de este activo podría tener un impacto adverso significativo en la capacidad de generación de ingresos y en la estabilidad financiera del Emisor, dada la ausencia de diversificación patrimonial.

##### Riesgo de concentración geográfica

La Compañía se ubica únicamente en la ciudad de Madrid. Esta concentración geográfica implica exposición a fluctuaciones específicas del mercado local, incluidas variaciones en los niveles de demanda, cambios normativos o eventos económicos que afecten al entorno inmobiliario madrileño de manera particular.

##### Riesgo de concentración por actividad

Los ingresos del Emisor provienen exclusivamente de la actividad de arrendamiento de activos inmobiliarios, principalmente viviendas de alquiler temporal y, en menor medida, locales comerciales. Esta concentración en un único sector limita la diversificación de fuentes de ingresos y expone a la Compañía a variaciones en la demanda de alquiler, cambios regulatorios o incidencias operativas propias del negocio inmobiliario.

#### ***Riesgo de dependencia de proveedor principal y externalización de funciones clave***

El Emisor concentra el 52,1% de sus servicios de apoyo a la gestión en Home Select, empresa con la que mantiene un contrato de intermediación de fecha 2 de febrero de 2021. El emisor se subrogó en la posición contractual del anterior titular del inmueble en el momento de su adquisición y, posteriormente, en fecha 7 de octubre de 2024 suscribió con Home Select una adenda al contrato inicial, con objeto de adaptarlo a las nuevas condiciones acordadas.

En virtud de este contrato, la Sociedad ha externalizado funciones esenciales para la explotación del activo, incluyendo la gestión de los arrendamientos de temporada, la comercialización de las unidades, la atención al inquilino y la operativa diaria de las viviendas. Esta concentración genera una dependencia operativa relevante, dado que el correcto desempeño de Home Select resulta determinante para la continuidad del negocio y para el mantenimiento de los niveles de ocupación, ingresos y calidad del servicio.

Cualquier incumplimiento contractual, deficiencia en la prestación del servicio, retraso en la resolución de incidencias, errores en la formalización de contratos o una eventual modificación sustancial o terminación del contrato podría afectar negativamente a la eficiencia operativa, a la experiencia de los arrendatarios y a la capacidad del Emisor para generar ingresos de forma recurrente. Asimismo, la ausencia de gestión interna directa de estas funciones limita el control operativo inmediato y puede incrementar la exposición a interrupciones del servicio o a costes adicionales derivados de una gestión inadecuada por parte del proveedor externo.

El contrato de intermediación tiene una duración anual, con renovación tácita, y puede ser resuelto por cualquiera de las partes mediante un preaviso de treinta (30) días. Este reducido margen temporal implica que, en caso de terminación, la Sociedad podría verse obligada a sustituir al gestor del único activo en un plazo breve, lo que podría generar disrupciones operativas, afectar temporalmente a la comercialización y gestión de los arrendamientos, y tener un impacto negativo en los niveles de ocupación, ingresos y calidad del servicio durante el periodo de transición.

#### ***Riesgos relacionados con el cobro de alquileres de los activos***

Los inquilinos podrían encontrarse ocasionalmente en circunstancias financieras desfavorables que les impidan cumplir debidamente con sus compromisos de pago. En caso de incumplimiento por parte de los inquilinos, la recaudación del alquiler pendiente por la propiedad podría retrasarse hasta obtener un desalojo legal, y, por lo tanto, la disponibilidad de dicha propiedad para volver a arrendar también podría retrasarse. Esto podría tener efectos significativos y desfavorables en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad. No obstante, la Sociedad considera que la probabilidad de que ocurra, es decir, que varios inquilinos se encuentren en una situación financiera desafortunada al mismo tiempo o consecutivamente, es baja dada la naturaleza de los activos inmobiliarios y los inquilinos a los que van dirigidas las propiedades.

A fecha del presente DIAM, no se ha producido ningún impago por parte de los arrendatarios desde el inicio del arrendamiento de las viviendas del activo.

#### ***Riesgos relacionados con la valoración para determinar el precio de referencia de las acciones***

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe de valoración de las acciones de la Sociedad emitido el 15 de octubre de 2025 por GLOVAL, incluyendo la ampliación de capital efectuada el 18 de noviembre de 2025. Para este propósito, la Sociedad ha considerado varias hipótesis, incluyendo el período de arrendamiento, la tasa de descuento utilizada, los niveles de renta, la tasa de ocupación, los gastos de



mantenimiento, con los cuales un inversor potencial no necesariamente estaría de acuerdo. Si los elementos subjetivos utilizados en el cálculo evolucionaran de manera negativa, la valoración de los activos de la Sociedad podría ser menor, afectando consecuentemente las actividades, proyecciones, resultados o posición financiera y patrimonial de la Sociedad.

#### ***Riesgos asociados con la valoración de activos y el grado de liquidez de las inversiones***

La propiedad y adquisición de activos inmobiliarios conllevan ciertos riesgos de inversión, incluida la posibilidad de rendimientos de inversión inferiores a lo esperado o inexactitudes en estimaciones o valoraciones. Además, el valor de mercado de los activos puede disminuir o verse afectado negativamente por factores fuera del control de la Sociedad, como variaciones en los rendimientos esperados debido a un aumento en las tasas de interés, cambios regulatorios, desarrollos macroeconómicos adversos o incluso incertidumbre política. Estos factores podrían afectar el valor de los activos y, consecuentemente, a la propia Sociedad. Además, al valorar los activos inmobiliarios, GLOVAL realizó ciertas suposiciones, entre otras, sobre la futura tasa de ocupación de los activos, las estimaciones de los alquileres futuros, la rentabilidad estimada o la tasa de descuento utilizada, con las cuales un inversor potencial podría no estar de acuerdo. Si estos elementos subjetivos evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y podría afectar consecuentemente la situación financiera, las ganancias o la valoración de la Sociedad.

#### ***Riesgos por retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.***

La Sociedad y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios podrían estar obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones. La Compañía y/o los arrendatarios podrán estar obligados en determinadas circunstancias a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

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

La actividad de la Compañía depende significativamente de la evolución del sector inmobiliario español, el cual se encuentra fuertemente influenciado por el entorno económico, financiero y político existente. Factores como el valor de los activos, los niveles de ocupación y los ingresos por alquiler dependen, entre otros aspectos, de la oferta y demanda de propiedades existentes, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio y las tasas de interés.

Variaciones en estos factores podrían generar un impacto adverso sustancial en las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

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

### ***Riesgo de daños materiales***

Los inmuebles de la Compañía están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Compañía deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración.

No obstante, la Compañía ha suscrito pólizas de seguro para cubrir los riesgos de daños materiales.

## **1.18.2 Riesgos financieros**

---

### ***Riesgo de nivel de endeudamiento y asociado a las tasas de interés***

A fecha de este DIAM, la Sociedad mantiene una deuda con CaixaBank Wealth Management Luxembourg, S.A. por un importe de 17 millones de euros, destinada a financiar la adquisición de su único activo, el edificio situado en Calle Almirante 18, Madrid. El préstamo está denominado en euros, devenga intereses trimestrales a tipo variable referenciado al EURIBOR a 12 meses más un margen del 0,5 %, con un tipo mínimo del 0 %, y tiene un plazo inicial de doce meses, y se prorrogará tácitamente por períodos sucesivos de doce (12) meses, con un límite de dos (2) prórrogas, es decir, hasta 2027.

El préstamo está garantizado mediante una prenda de primer rango constituida a favor del Banco. En virtud de dicha prenda, tanto el prestatario —Faro SOCIMI— como Dña. Mercedes Pérez Ibáñez, esta última exclusivamente en su condición de deudor prendario, afectan a la garantía diversos activos financieros y pólizas de seguro de vida, incluyendo la cesión en garantía

de tres pólizas contratadas con Lombard International Assurance en las que el Banco figura como beneficiario. La relación préstamo-valor (Loan to Value) se estima en torno al 62% a la fecha de este DIAM, calculada como la deuda bancaria tras la ampliación de capital sobre el valor de mercado del activo a 30 de septiembre de 2025 (27,4 M €). La Sociedad está expuesta a los riesgos inherentes a la financiación con apalancamiento, incluyendo la posible variación del tipo de interés de referencia, que podría aumentar los costes financieros y reducir los márgenes de rentabilidad. Asimismo, el contrato establece que, si el valor de las garantías aportadas disminuyera o el banco considerara insuficiente la cobertura, podría exigir garantías adicionales o aplicar un incremento del margen de interés de hasta dos puntos porcentuales, y, en caso de incumplimiento, acelerar el vencimiento del préstamo y ejecutar las garantías.

Si los ingresos por arrendamientos no fueran suficientes para cubrir los pagos de intereses o el reembolso del principal, la Sociedad podría enfrentar tensiones de liquidez, necesidad de refinanciación o pérdida de su activo principal. La falta de financiación en condiciones normales futuras puede impactar negativamente en su situación financiera, patrimonial y en la rentabilidad para los accionistas.

#### ***Riesgo derivado de contratos de financiación futuros***

En el caso de que la Sociedad no dispusiera de los fondos necesarios por cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad podría verse obligada a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

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

En línea con su estrategia a medio y largo plazo, la Sociedad contempla la adquisición de nuevos activos inmobiliarios en zonas prime de Madrid, con un enfoque patrimonialista y volúmenes de inversión estimados entre 20 y 30 millones de euros. Para acometer dichas operaciones, la Compañía podría requerir financiación adicional, ya sea mediante nuevos préstamos bancarios o ampliaciones de capital.

No obstante, la capacidad de acceso a financiación está sujeta a las condiciones de mercado, la evolución de los tipos de interés, la política crediticia de las entidades financieras y la percepción de riesgo del sector inmobiliario. Asimismo, la naturaleza del régimen SOCIMI limita la retención de beneficios, dado que la Sociedad debe distribuir al menos el 80 % de los beneficios anuales y cumplir con los requisitos de inversión establecidos por la Ley 11/2009, lo que restringe parcialmente la autofinanciación.

En caso de que la Sociedad no pudiera acceder en condiciones favorables a los recursos necesarios para ejecutar nuevas adquisiciones o refinanciar parte de su deuda, su crecimiento patrimonial y capacidad de diversificación podrían verse afectados, impactando negativamente en sus resultados, valoración y perspectivas de expansión.

### **1.18.3 Riesgos legales y regulatorios**

---

#### ***Riesgos Relacionados con Reclamaciones Judiciales y Extrajudiciales***

El Emisor podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativas para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

#### ***Riesgo de litigios***

El Emisor actualmente no se encuentra envuelto en litigios con riesgo remoto de tener un efecto significativo adverso sobre la situación financiera, el negocio, las perspectivas y los resultados de operaciones del Emisor de acuerdo con la Due Diligence legal. Sin embargo, en el futuro sí podría estar sujeto a litigios con impacto significativo. Además, el Emisor puede estar sujeto a otras disputas, reclamaciones y/o quejas, incluidas acciones contradictorias, por parte de clientes, proveedores, aseguradores y otros en el curso normal de sus negocios. Las reclamaciones significativas o un número sustancial de reclamaciones menores pueden ser costosas de defender, pueden desviar tiempo de la administración del Emisor y pueden resultar en que el Emisor tenga que pagar daños, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso sobre la situación financiera, el negocio, las perspectivas y los resultados de operaciones del Emisor. Además, la publicidad negativa o un litigio sustancial contra el Emisor podrían afectar negativamente su reputación, incluso si no se declara responsable al Emisor, lo que podría afectar negativamente su negocio y su situación financiera.

#### ***Riesgos relacionados con la aplicación del régimen SOCIMI, los cambios en la legislación fiscal (incluidos los cambios en el régimen fiscal de las SOCIMI) y la pérdida del régimen SOCIMI***

Dña. Mercedes Pérez Ibáñez, como accionista única de la Compañía en ese entonces, resolvió aplicar al régimen fiscal especial SOCIMI el 23 de julio de 2024. Dicho régimen otorga determinadas ventajas fiscales, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente.

En caso de incumplimiento de alguno de estos requisitos, o de producirse modificaciones en la legislación aplicable, la Compañía podría perder los beneficios fiscales derivados de dicho régimen, lo que tendría un impacto negativo en su carga tributaria, sus resultados y su posición financiera. Asimismo, eventuales cambios futuros en la normativa fiscal, tanto a nivel nacional como internacional, podrían afectar al tratamiento impositivo de los dividendos distribuidos y, en consecuencia, a la rentabilidad percibida por los accionistas.

Adicionalmente, el régimen SOCIMI impone obligaciones legales de distribución de dividendos que requieren la existencia de beneficios distribuibles y liquidez suficiente. En caso de que la Compañía no disponga de efectivo adecuado en un determinado ejercicio, podría verse obligada a recurrir a mecanismos alternativos de distribución o a financiación adicional, con el consiguiente impacto en su estructura financiera.

### ***Riesgos Regulatorios***

La Compañía está sujeta a regulaciones legales y requisitos en áreas técnicas, medioambientales, fiscales y comerciales, así como a normativas de seguridad y protección al consumidor. Las autoridades pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas, incluyendo restricciones en operaciones y multas que podrían afectar negativamente a los beneficios y la situación financiera de la Compañía.

Cambios importantes en las regulaciones o su aplicación pueden requerir que la Compañía ajuste sus planes y asuma costos adicionales, lo que podría afectar negativamente su situación financiera, beneficios y valoración.

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

---

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

Las acciones de la Compañía no han sido objeto de negociación previa en ningún mercado de valores y, en consecuencia, no existe un mercado activo para las mismas. Asimismo, la Sociedad no ha suscrito ningún contrato ni mecanismo destinado a proporcionar liquidez a los accionistas, tal y como se indica en el apartado 2.7 del presente DIAM.

Dado que el capital está altamente concentrado en dos accionistas, uno de los cuales ostenta únicamente una participación del 0,00167%, se espera que las acciones constituyan un valor ilíquido tras su incorporación a BME Scaleup, sin un volumen significativo de contratación. En este contexto, los inversores podrían experimentar dificultades para vender sus acciones o verse

obligados a hacerlo en condiciones desfavorables, pudiendo el precio de mercado no reflejar el valor subyacente de la Compañía.

Los inversores deben ser plenamente conscientes de que el precio de las acciones puede no reflejar el valor subyacente de la Compañía y que existe el riesgo de pérdida parcial o total de la inversión realizada, dada la muy limitada liquidez esperada del valor.

### ***Riesgos de incumplimiento de obligaciones de información o de gobierno corporativo***

La condición de sociedad incorporada a negociación en BME Scaleup, al tratarse de un sistema multilateral de negociación y no de un mercado regulado, implica que la Compañía no está sujeta a todas las obligaciones y recomendaciones en materia de transparencia, auditoría interna y buen gobierno corporativo que resultan exigibles a las sociedades cotizadas en mercados regulados.

A la fecha del presente DIAM, la Compañía no cuenta con comisiones específicas de Auditoría, Nombramientos o Retribuciones, ni con consejeros independientes, ni ha implementado íntegramente las recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Si bien esta estructura es conforme con la normativa aplicable a BME Scaleup, la ausencia de determinados órganos de control o mecanismos adicionales de supervisión podría limitar la independencia de determinadas decisiones y afectar a la percepción de transparencia, control del riesgo y calidad del gobierno corporativo por parte de los inversores.

Asimismo, la condición de sociedad incorporada a negociación en BME Scaleup conlleva la obligación de cumplir con determinados requisitos de información periódica, comunicación de información relevante, prevención del abuso de mercado y relación con los organismos supervisores. El incumplimiento o cumplimiento defectuoso de dichas obligaciones podría dar lugar a sanciones, multas, medidas disciplinarias, incluida la eventual suspensión de la negociación, o a una pérdida de confianza por parte de inversores, analistas financieros o del mercado en general, lo que podría tener un efecto adverso significativo en la reputación, la actividad, los resultados y la situación financiera del Emisor.

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

---

### ***Riesgo del sector cíclico***

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno político y económico-financiero. Los ingresos derivados de los activos inmobiliarios y sus valoraciones dependen, en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, la tasa de crecimiento económico o la legislación.

Si la cartera de activos de la Compañía sufriera una caída de valor que requiriera una provisión sobre el valor en libros, esto tendría un impacto en el beneficio, la situación financiera y la valoración de la Compañía.

### **Riesgos derivados del entorno macroeconómico y de la evolución de la demanda de alquiler**

El contexto macroeconómico y geopolítico actual, caracterizado por tensiones internacionales, inflación, políticas monetarias restrictivas y elevados tipos de interés, puede afectar negativamente al mercado inmobiliario y, en particular, al segmento de alquiler en el que opera la Sociedad. Estas circunstancias podrían traducirse en una reducción de la demanda de arrendamientos, presiones a la baja sobre las rentas, menor capacidad de renovación de contratos en condiciones favorables o ajustes en la valoración del activo.

Asimismo, una eventual disminución de la demanda o la necesidad de renegociar los precios de alquiler podría tener un impacto adverso en los ingresos, la rentabilidad y la situación financiera y patrimonial de la Compañía.

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

La Sociedad desarrolla su actividad en el mercado inmobiliario prime de Madrid, centrado en el alquiler temporal y corporativo de inmuebles de alta gama, un segmento en el que también operan otras SOCIMI, fondos patrimonialistas y gestores especializados en alquiler premium. Se trata de un mercado competitivo y fragmentado, con baja barrera de entrada más allá de la capacidad de financiación y de gestión profesionalizada de activos.

El posicionamiento estratégico de Faro SOCIMI —centrado en ubicaciones prime, contratos de media estancia y gestión delegada a una empresa con experiencia contrastada— le otorga cierta ventaja operativa, aunque una mayor competencia o un descenso en la demanda corporativa o internacional podría presionar las rentas o aumentar los periodos de vacancia. Estas circunstancias podrían tener un impacto negativo sobre la ocupación, los ingresos por arrendamiento y la rentabilidad de la Sociedad.

## 2 Información relativa a las acciones

---

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

---

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 23 de octubre de 2025, acordó aprobar la propuesta del Consejo de Administración de la Compañía de elegir el BME Scaleup de BME MTF Equity como el sistema multilateral de negociación en el que incorporar a negociación la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad dejando sin efecto cualquier acuerdo anterior relativo a este particular. Asimismo, la Junta delegó en Alejandro Rosales Pérez la facultad de realizar cuantas acciones o medidas resulten necesarias para ejecutar dicha incorporación al mercado.

A la fecha del presente DIAM, el capital social de la Compañía está completamente suscrito y desembolsado. El importe total asciende 5.360.000 €, dividido en 5.360.000 de acciones nominativas, con un valor nominal de un euro (1,00 €) cada una. Estas acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando derechos políticos y económicos iguales, y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta.

El 24 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración aprobó, en virtud de la valoración de la Sociedad emitida el 30 de septiembre de 2025, el primer precio de referencia de la acción para el inicio de la contratación de las acciones en BME Scaleup de BME MTF Equity, que se fijó en 1,83 € por acción. A dicho precio, la capitalización bursátil inicial de la Sociedad asciende a 9.808.800 €, considerando un total de 5.360.000 acciones en circulación.

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

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

---

El Emisor no tiene difusión de los valores negociables (“free float”). El capital está en manos de 2 accionistas tal y como se detalla en el apartado 1.15. En dicho apartado, la estructura accionarial aparece desglosada junto con las participaciones significativas de los accionistas



indirectos.

Por tanto, se trata de un valor ilíquido, al no existir un volumen suficiente de acciones en circulación que permita su negociación en el mercado.

**Tabla 12 - Grado de Difusión de los Valores Negociables**

Accionistas	Porcentaje Directo	Porcentaje Indirecto	Acciones
Dña. Mercedes Pérez Ibañez	99,9983%	-	5.359.999
D. Alejandro Rosales Perales	0,00167%	-	1
<b>Total</b>	<b>100%</b>	-	<b>5.360.000</b>

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

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

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

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

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

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

---

La Sociedad no cuenta con pactos parasociales.

## **2.5 Los compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad.**

---

A la fecha del presente DIAM no existen compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por el accionista o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Scaleup.

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

---

La Junta General de la Compañía, con fecha 23 de octubre de 2025, aprobó la refundación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Scaleup. Estas modificaciones estatutarias han sido elevadas a público e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el día 19 de diciembre de 2025.

El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

### ***“Artículo 6.- Transmisión de Acciones.***

#### ***6.1. Libre transmisibilidad de las acciones.***

*Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, serán libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.*

#### ***6.2. Transmisiones en caso de cambio de control.***

*No obstante lo anterior, el accionista que reciba una oferta de compra de otro accionista o de un tercero que determine que el adquirente vaya a ostentar una participación de control (más del 50% del capital) tendrá la obligación de no poder transmitir la aludida participación a menos que*

*el potencial adquirente ofrezca a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones”.*

#### **“Artículo 41.- Comunicaciones de participaciones significativas y pactos parasociales**

##### **41.1. Participaciones significativas.**

*El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad la adquisición o pérdida, por cualquier título y directa o indirectamente, de acciones que determinen que su participación alcance, supere o descienda del diez (10) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo de Administración dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Scaleup desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo, indicando expresamente que la información comunicada ha sido elaborada bajo su exclusiva responsabilidad y la de sus administradores.*

##### **41.2. Pactos parasociales.**

*Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas de BME Scaleup desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo, indicando expresamente que la información comunicada ha sido elaborada bajo su exclusiva responsabilidad y la de sus administradores.”*

#### **“Artículo 42.- Exclusión de negociación.**

*En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de BME MTF Equity de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios que*

*resulten de lo previsto en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

*No obstante, la Sociedad no estará sujeta a la obligación regulada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación de BME MTF Equity.”*

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

---

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

### 3 Otra información de interés

---

No aplica.

## 4 Asesor registrado y otros expertos o asesores

---

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

---

Faro SOCIMI designó el 23 de octubre de 2025 a ARMABEX Asesores, S.L. ("ARMABEX") como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una Compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity debe contar con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado. Como consecuencia de este nombramiento, ARMABEX asiste desde esa fecha a la Compañía en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

ARMABEX fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como Asesor Registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

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

ARMABEX desarrolla su actividad como Asesor Registrado con estricto apego a las directrices establecidas en su Reglamento Interno de Conducta.

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

### 4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

---

En el contexto del proceso de incorporación de las acciones de la Compañía en el segmento BME Scaleup:

Bivalentasa Gloval Consulting, S.L., con número de identificación fiscal A28903920 y domicilio social en Avenida de Manoteras, 44 - 4ª planta. 28050, Madrid, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración independiente de la Compañía con fecha 15 de octubre de 2025 (Anexo II), así como un informe de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fecha 15 de octubre de 2025 (Anexo III).

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

---

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

KPMG Abogados. S.L.P., con domicilio profesional en c/ Marqués de Larios, 3, segunda planta, 29015, Málaga, ha participado como asesor legal, jurídico y fiscal de la Compañía en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal.

## 5 Tratamiento de datos de carácter personales

---

La Compañía declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2025 de BME Scaleup.



## **Anexo I: Cuentas anuales auditadas del Emisor al 31 de diciembre de 2024**

---

**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:

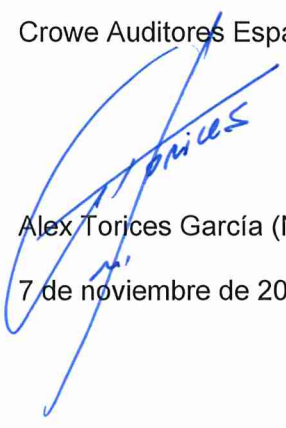
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

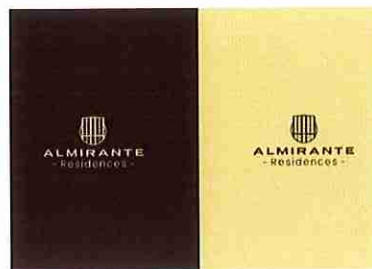
7 de noviembre de 2025



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.<sup>a</sup>

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
<b>A) Activo no corriente</b>		
III. Inversiones inmobiliarias	5	
1. Terrenos		16.975.810,22
2. Construcciones		5.298.234,78
		<u>22.274.045,00</u>
		<u><b>22.274.045,00</b></u>
<b>B) Activo corriente</b>		
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>
<b>Total Activo [A) + B)]</b>		<u><b>22.557.768,19</b></u>

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



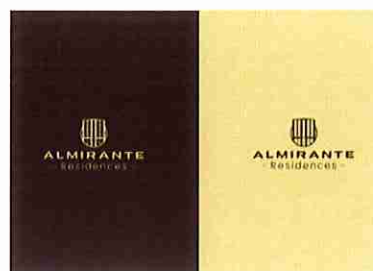


OP6103171

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
<b>A) Patrimonio neto</b>		
A-1) Fondos propios	8	
I. Capital		
1. Capital escriturado		60.000,00
VII. Resultado del ejercicio	3	(28.417,80)
		<b>31.582,20</b>
<b>B) Pasivo no corriente</b>		
II. Deudas a largo plazo		
5. Otros pasivos financieros	7.2 ; 12	22.301.380,00
		<b>22.301.380,00</b>
<b>C) Pasivo corriente</b>		
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
		<b>224.805,99</b>
<b>Total Patrimonio neto y Pasivo [A) +B)+ C)]</b>		<b>22.557.768,19</b>

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(*)
<b>A) Operaciones continuadas</b>		
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)
<b>A.1) Resultado de explotación (1+4+6+7+8+13)</b>		<b>60.078,93</b>
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		
<b>A.2) Resultado financiero (14+15)</b>		<b>(88.496,73)</b>
<b>A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2)</b>		<b>(28.417,80)</b>
20. Impuesto sobre beneficios	9	-
<b>A.5) Resultado del ejercicio (A.3+20)</b>	3	<b>(28.417,80)</b>

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)		-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>		<b>(28.417,80)</b>

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>B. SALDO, A 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	<b>60.000,00</b>	<b>-</b>	<b>(28.417,80)</b>
			<b>31.582,20</b>

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

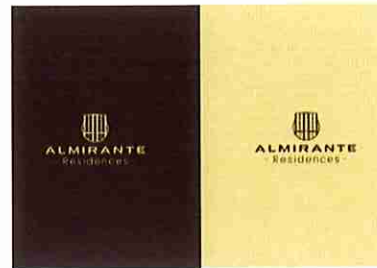


OP6103174

CLASE 8.ª

INICIATIVAS FARO

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
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
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>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
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)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
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
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		-
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/D)</b>		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.<sup>a</sup>

**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.

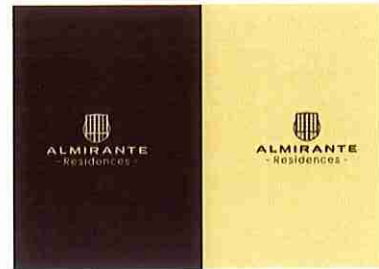


OP6103176

CLASE 8.<sup>a</sup>

## 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.<sup>a</sup>

**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.

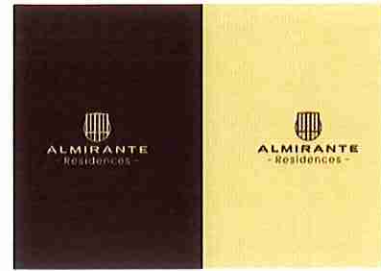


OP6103178

**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.<sup>a</sup>**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.

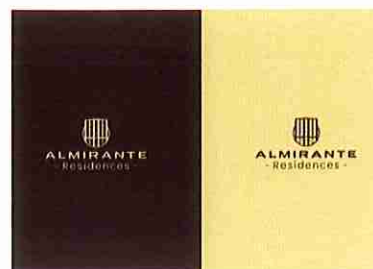
**Nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

**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.<sup>a</sup>**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.<sup>a</sup>**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.<sup>a</sup>**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.<sup>a</sup>**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:

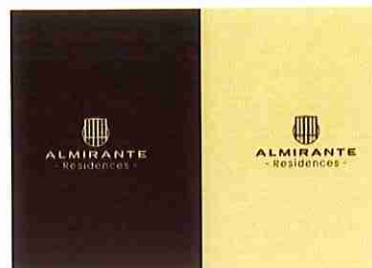
- Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos; o
- Su venta en el curso ordinario de las operaciones de la empresa.

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.<sup>a</sup>

## 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.**

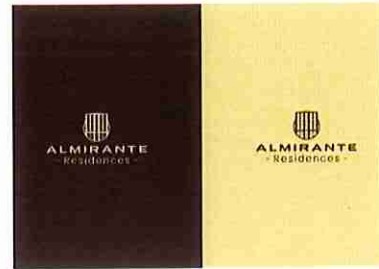
Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- 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.<sup>a</sup>**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.

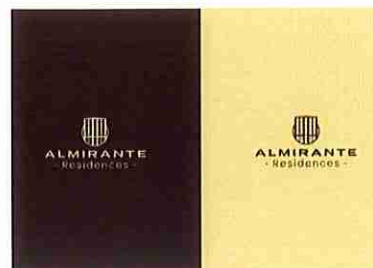
**b) Activos financieros a coste.** En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- 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.<sup>a</sup>**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<sup>a</sup> 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.

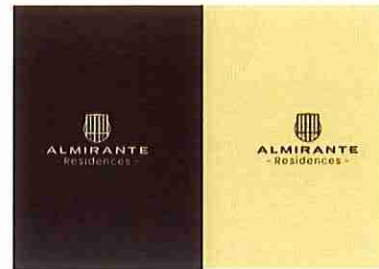
Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

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.

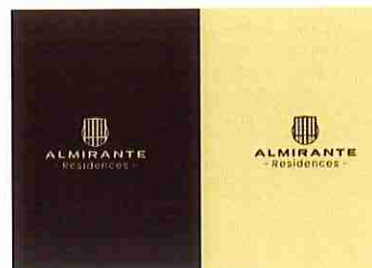




OP6103191

CLASE 8.<sup>a</sup>

INICIATIVAS

**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.

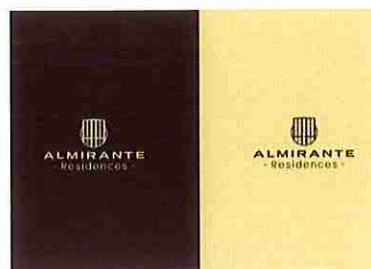
El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida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

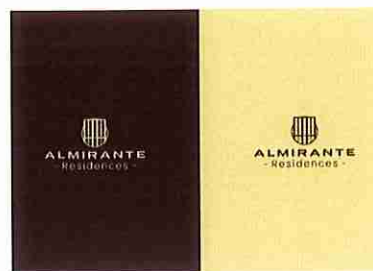
No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.





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.

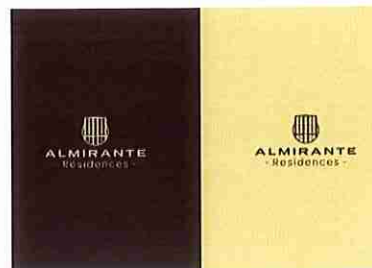
Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación.

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.<sup>a</sup>**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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup>**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

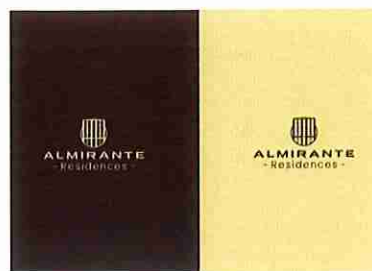
Amortización acumulada	(Euros)				Saldos al 31-12-2024
	Saldos al 15-07-2024	Dotaciones 2024	Bajas 2024	Traspasos 2024	
• Construcciones	-	(22.949,11)	-	-	(22.949,11)
	-	(22.949,11)	-	-	(22.949,11)

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





OP6103201

CLASE 8.<sup>a</sup>**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.

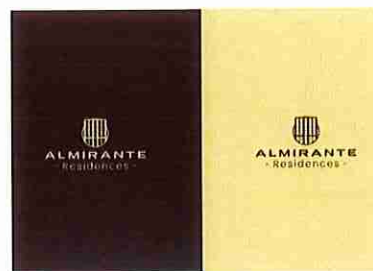
De la valoración realizada por un experto independiente y cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2024 asciende a 22.274.045,00 euros, la tasación de estos asciende a 27.418.000,00 euros, lo que supone una plusvalía de 5.143.955,00 euros.

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.<sup>a</sup>**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.<sup>a</sup>**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.<sup>a</sup>**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.

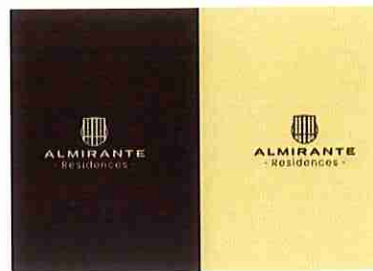
En este sentido, la Sociedad no tiene riesgo de tipo de interés ya que la única deuda que tiene es con su accionista único y el tipo de interés que devenga es fijo y es del 1,5%.





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.<sup>a</sup>**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.

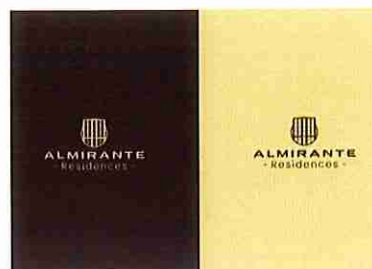
De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder el 20% del capital social. 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.<sup>a</sup>**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
<b>Saldos deudores</b>	
Activos por impuesto corriente	4.461,47
<b>Saldos acreedores</b>	
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.<sup>a</sup>**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.<sup>a</sup>

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).

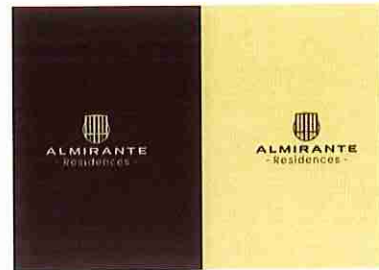
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial:

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.<sup>a</sup>**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.<sup>a</sup>**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.**

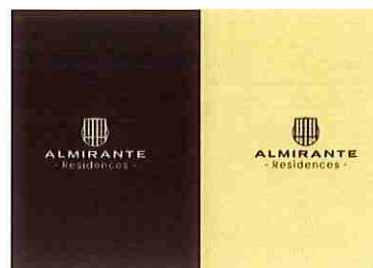
Ni el Consejo de Administración de la Sociedad ni la alta dirección han percibido ningún tipo de remuneración por su cargo como miembros del Consejo de Administración, ni se les ha concedido anticipo o crédito alguno durante el ejercicio 2024.

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.

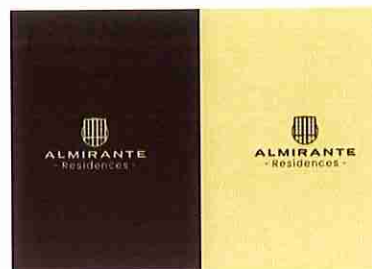
**Remuneración a los auditores.**

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.<sup>a</sup>**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.<sup>a</sup>

**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.

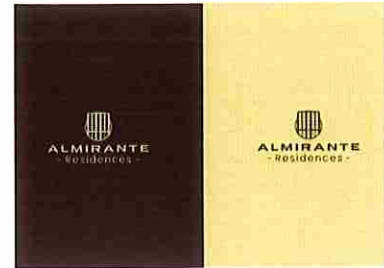
- El 30 de septiembre de 2025, la Sociedad ha encargado a un experto independiente, Gloval Valuation, S.A.U., la valoración RICS del inmueble, siendo su valor razonable de 27.418.000 euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



OP6103217

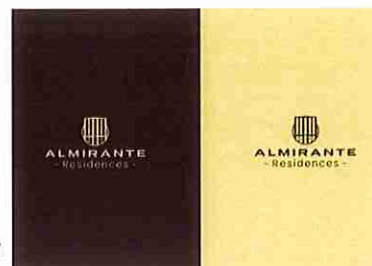


**Iniciativas Faro 2024 Socimi, S.A.**

Informe de gestión del ejercicio 2024



OP6103218

CLASE 8.<sup>a</sup>**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.

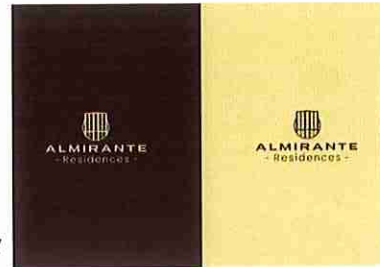
En este sentido, la Sociedad no tiene riesgo de tipo de interés ya que la única deuda que tiene es con su accionista único y el tipo de interés que devenga es fijo y es del 1,5%.





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.

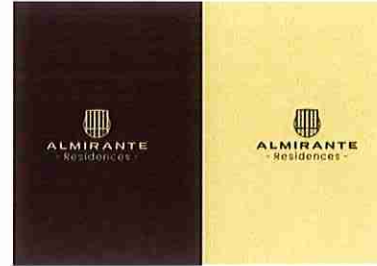
- El 30 de septiembre de 2025, la Sociedad ha encargado a un experto independiente, Gloval Valuation, S.A.U., la valoración RICS del inmueble, siendo su valor razonable de 27.418.000 euros.



CLASE 8.<sup>a</sup>



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

## **Anexo II: Informe de Valoración de la Compañía a 30 de septiembre de 2025**

---





## Informe de valoración de la sociedad Iniciativas Faro 2024, S.A.

Fecha de valoración 30.09.2025  
Fecha de emisión 15.10.2025  
Nº de expediente: 980120251971702

Octubre 2025

INICIATIVAS FARO 2024 , S.A.  
Calle Columela, 11,  
28001, MADRID

Estimados señores,

De acuerdo con los términos de contratación firmados entre la compañía que representan y BIVALTASA GLOVAL CONSULTING, S.L. (en adelante GLOVAL CONSULTING) a fecha 29 de Septiembre de 2025 se incluye a continuación el informe correspondiente a la valoración de las acciones de la Sociedad INICIATIVAS FARO 2024 , S.A.

Este informe ha sido preparado con el propósito de proporcionar una opinión sobre el valor de mercado de la empresa INICIATIVAS FARO 2024 , S.A., dedicada al Arrendamiento de propiedades inmobiliarias.

A continuación, se presenta el detalle del trabajo realizado, así como las conclusiones del mismo. Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Consulting



D. Hector Pozo Baquero  
Director GLOVAL CONSULTING  
CEVE  
(Experto Valoración de Empresas por IEAF)



D. Alfonso Pallarés Bongioanni  
Analista  
GLOVAL CONSULTING

## índice

### Resumen Ejecutivo

Marco y conclusiones de valoración

### Instrucciones, términos de referencia

Alcance, Condiciones y Limitaciones de la Valoración

Fuentes de información y comprobaciones

### Análisis de mercado

Entorno macroeconómico

Mercado inmobiliario

### Descripción de la sociedad

Estados financieros – Balance de situación

Estados financieros – Cuenta de pérdidas y ganancias

### Valoración

Metodologías de Valoración

Valoración Triple (NNNAV)

### Opinión de valor

Conclusiones

Marco y Conclusiones de la Valoración

OBJETO

La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de la Sociedad INICIATIVAS FARO 2024 , S.A. a fecha 30 de septiembre de 2025.

FINALIDAD

Expresar una opinión sobre el valor de mercado de la totalidad de la Sociedad INICIATIVAS FARO 2024 , S.A. para uso interno.

CUALIFICACIÓN PROFESIONAL

BIVALTASA GLOVAL CONSULTING, S.L., con CIF B87410700, es una firma de servicios especializada en el acompañamiento para la creación de valor en operaciones de inversión y desinversión de activos, cuenta con equipos cualificados y miembros RICS, además del respaldo de GLOVAL VALUATION, S.A., empresa regulada por RICS con el número 043086 y sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.

CONFLICTO DE INTERÉS

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Consulting, S.L.

INDEPENDENCIA

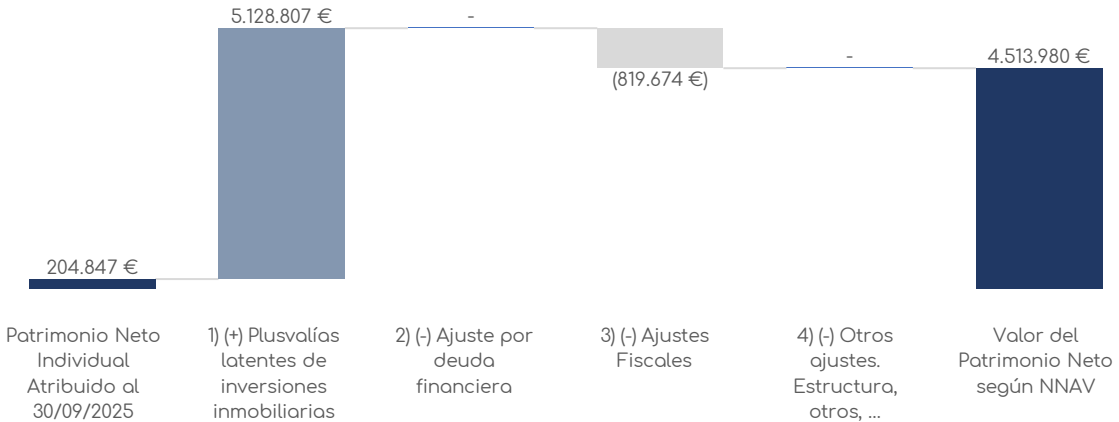
Gloval Consulting, S.L., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

CONFIDENCIALIDAD

El presente informe es confidencial por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Consulting, S.L.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el “Triple NAV” o “Triple Net Asset Value” es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor de la Sociedad.

Para ello calcularemos el valor de una compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.



En base al análisis detallado previamente y a la metodología del Triple NAV y considerando los elementos presentados en este informe, estimamos que el Valor de Mercado del Patrimonio Neto de INICIATIVAS FARO 2024, S.A. a 30 de septiembre de 2025 asciende a 4.513.980 euros.

**4.513.980 euros**  
**(cuatro millones quinientos trece mil novecientos ochenta euros)**



Alcance, Condiciones y Limitaciones de la Valoración

FINALIDAD O PROPÓSITO DE LA VALORACIÓN

GLOVAL CONSULTING realiza el presente informe de valoración de la Sociedad INICIATIVAS FARO 2024 , S.A. para su uso interno.

GLOVAL CONSULTING es una firma de servicios de consultoría inmobiliaria. Cuenta con equipos cualificados y miembros RICS, además del respaldo de GLOVAL VALUATION, S.A.U., empresa regulada por RICS con el número 043086 y sociedad de tasación inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311).

La valoración se realiza con fecha de referencia **30 de septiembre de 2025**.

Para el cálculo del valor razonable de INICIATIVAS FARO 2024 , S.A.. se ha considerado el criterio del "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" como método de valoración principal.

La valoración se realizará partiendo del Valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la fecha de referencia de la valoración. A este valor neto patrimonial se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos y se deducen los costes de estructura y los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos.

La valoración de los activos Inmobiliarios se explica detalladamente en los informes sobre VALORACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA realizados sobre la base de "Valor de Mercado" definida como: "La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

LIMITACIONES, RESPONSABILIDAD Y CONFIDENCIALIDAD

El análisis, opiniones y conclusiones derivadas de la realización de nuestro trabajo son válidos exclusivamente para el propósito indicado anteriormente y se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

El trabajo realizado no incluye la verificación del cumplimiento pasado, actual o a futuro por parte de la Compañía.

Fuentes de información y comprobaciones

Para la presentación de sus servicios profesionales, Gloval Consulting se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública.

La Información facilitada por el Cliente, incluye entre otras:

- Recibos de liquidación de cotizaciones, periodo 10/2024-12/2024.
- Relación nominal de trabajadores, periodos 10/2024-12/2024.
- Listado de plantilla correspondiente al periodo 1/1/2024 al 31/12/2024
- Altas y bajas de Seguridad Social de trabajadores.
- Cuadro de amortizaciones 2024 de las construcciones.
- Balance de situación: 1/01/2025 – 30/09/2025.
- Cuenta de pérdidas y ganancias: 1/01/2025 – 30/09/2025.
- Contrato de servicios de intermediación con Home Select Property Management, S.L.
- Contratos de arrendamiento por temporada de 9 inmuebles.
- Certificación de acta de junta general sobre la aprobación de las cuentas anuales cerradas a 31/12/2024
- Acuerdo de novación de contrato de préstamo y asunción de deuda con *Caixabank Wealth Management Luxembourg, S.A.*
- Escritura compraventa del inmueble sito en Almirante 18, de fecha 30/9/2024.
- Contratos de arrendamientos de los locales 1 y 2.
- Contrato de seguro de daños con *AXA Seguros Generales, S.A.*
- Contrato de seguro de responsabilidad civil con *AXA Seguros Generales, S.A.*
- Informe de Valoración RICS de activo inmobiliario emitido por *Gloval Valuation, S.A.U.*

Asimismo, se ha recibido información por parte de la Dirección respecto a temas relevantes, así como otros aspectos considerados útiles, para llevar a cabo la valoración.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la realización de nuestro trabajo son, entre otros:

- Análisis de la información de referencia proporcionada por INICIATIVAS FARO 2024 , S.A.
- Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía y el sector.
- Valoración de los activos de la Sociedad según el Informe emitido por Gloval Valuation, S.A.
- Determinación de las metodologías más apropiadas para el análisis del valor del mercado.
- Entendimiento general de la normativa vigente aplicable en España.
- Valoración de la Sociedad a través del método Triple NAV,
- Elaboración del Informe de Valoración concluyendo sobre el análisis del valor razonable de la Sociedad, las metodologías empleadas y los cálculos realizados.

Notas aclaratorias:

Según se informa por parte de la compañía, no existen hechos posteriores de carácter relevante que afecten a la valoración, por lo que se adopta como **fecha de valoración** el 30 de septiembre de 2025.

Asimismo, los estados financieros utilizados corresponden al último balance cerrado a 30 de septiembre de 2025, el cual se ha considerado válido como base para la valoración al no haberse producido hechos posteriores relevantes hasta la fecha de valoración.

Entorno macroeconómico

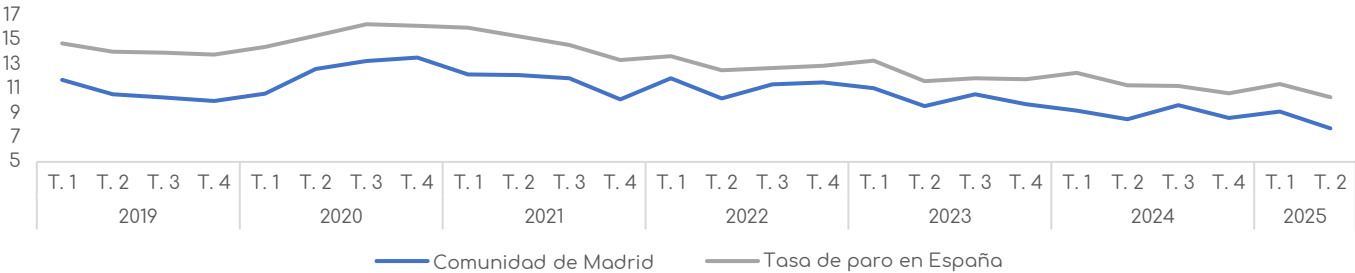
Las proyecciones más recientes sitúan el crecimiento del PIB español en torno al 2,5-2,7 % en 2025, tras una revisión al alza motivada por la fortaleza del consumo y el mercado laboral.

La inflación se prevé en torno al 2,5 % de media para 2025, con una tendencia de moderación progresiva. La inflación subyacente se situaría ligeramente por debajo, en torno al 2,2-2,3 %, lo que refleja una cierta normalización tras los episodios de mayor tensión de los últimos años.

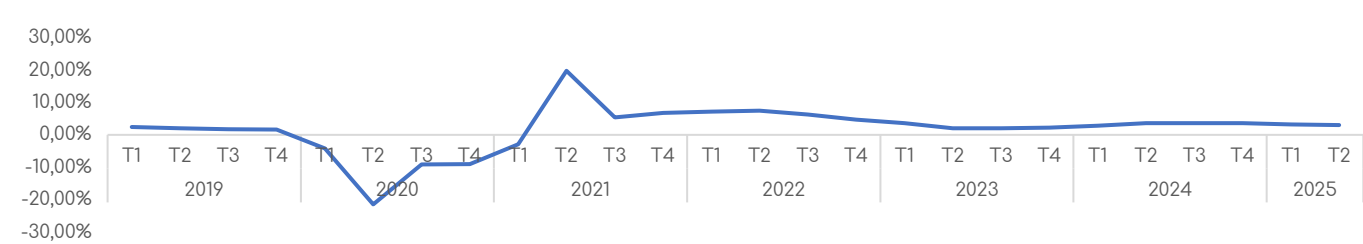
En el mercado laboral, la tasa de paro se estima en torno al 10,7 % en 2025, con un descenso gradual hacia 2026 en la medida en que se consolide la creación de empleo.

En la zona euro, el crecimiento se proyecta más contenido, con una tasa cercana al 1,2 % en 2025. La inflación media se sitúa en torno al 2,1 %, lo que apunta a un escenario de estabilización, aunque condicionado todavía por la evolución de los precios energéticos y las tensiones geopolíticas.

Tasa de paro (%) Madrid vs España



PIB trimestral (INE)



Fuentes: Instituto Nacional de Estadística (INE), Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)

PIB  
(a/a)

3,1%

Afiliación a la  
Seguridad social (a/a)

2,0%

Tasa de Paro  
(%)

10,29%

Índice de Precios al  
Consumo (IPC) (a/a)

2,7%

Bono a 10 años

3,26%

Índice de confianza  
del consumidor Julio  
2025

82,9

Tipo de interés  
nuevo crédito  
(hipotecario)

2,94%

Euribor a 12  
meses

2,18%

Euribor a 3 meses

2,00%

### Mercado inmobiliario en España

En 2025, el mercado inmobiliario español consolida su dinamismo con un fuerte crecimiento de la inversión —liderada por living, retail, oficinas y logística—, impulsado por capital privado e institucional, en un contexto de moderación económica, inflación contenida y elevada competencia por activos prime.

La inversión inmobiliaria en España muestra un crecimiento interanual significativo, con un fuerte protagonismo del capital privado y el retorno progresivo de los fondos institucionales. La estabilidad de las rentabilidades, junto con la expectativa de un entorno monetario más favorable, anticipa un final de año marcado por una elevada actividad. La escasez de producto de calidad en ubicaciones prime seguirá reforzando la competencia entre inversores y consolidando a España como uno de los destinos más atractivos del mercado inmobiliario europeo.

El mercado ha consolidado en el primer semestre de 2025 una senda de crecimiento sostenido, con un volumen total superior a los 7.300 millones de euros, lo que supone un avance de más del 20% respecto al mismo periodo del año anterior. Este dinamismo ha estado impulsado por el interés creciente del capital nacional e internacional en segmentos estratégicos como el living, el retail, los hoteles, la logística y las oficinas.

### Segmento living

La vivienda continúa su escalada de precios con evoluciones anuales para el segundo trimestre de 2025 en España del 12,7% según el índice de precios de la vivienda del INE. Según datos del último barómetro realizado por el equipo de Gloval Analytics para el segundo trimestre de 2025, apreciamos una subida para el municipio de Madrid del 17,1% y en su área metropolitana del 12,3%.

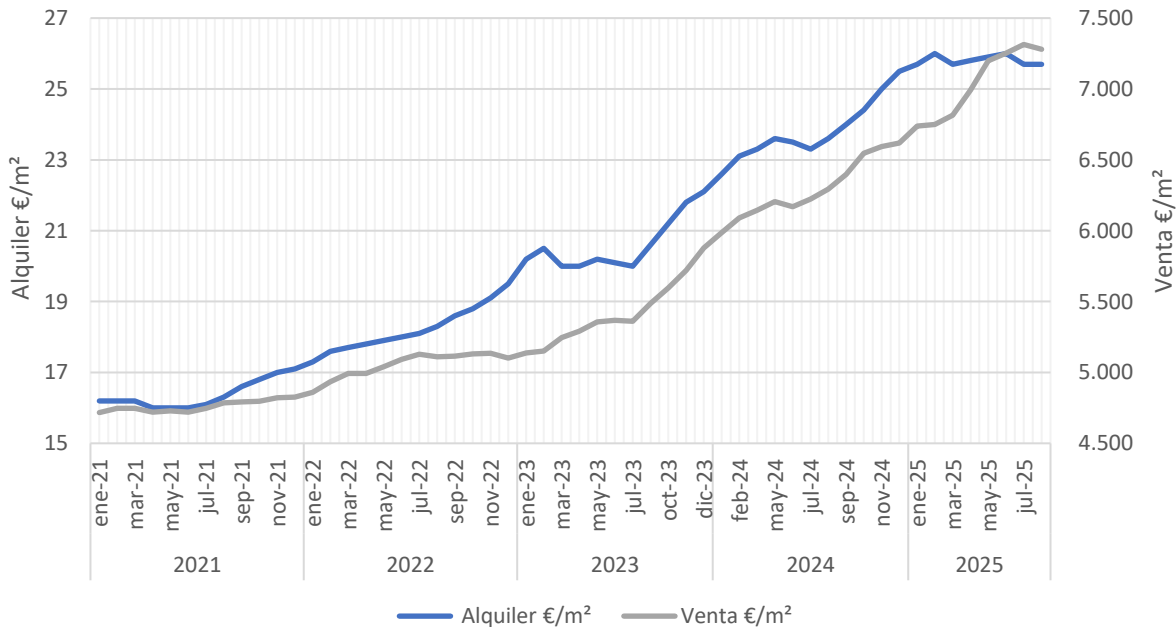
En cuanto a las condiciones de accesibilidad a la vivienda, la tasa esfuerzo teórica baja del 35% en el segundo trimestre de 2024 al 33,5% en el segundo trimestre de 2025, y el período medio de la renta bruta por hogar para adquirir una vivienda sube a 7,3 años en el segundo trimestre de 2025 frente a los 7,1 años del mismo período del año anterior. Los datos publicados para el segundo trimestre de 2025, sobre el número de viviendas transmitidas, son positivos con un aumento respecto del mismo trimestre del año anterior del 18,70% para España, dejando la cifra provisional en 174.393 viviendas frente a las 146.916. En la provincia de Madrid, el número de viviendas transmitidas mantiene el tono positivo y se apunta un incremento del 17,28% respecto del mismo trimestre del año anterior.

### Zona Justicia-Salesas (entorno del activo)

En el barrio de Chueca-Justicia, donde se ubica el activo, Idealista recoge en torno a 350 viviendas en alquiler activas en agosto de 2025. Los precios de oferta se sitúan claramente por encima de la media de la ciudad: un piso de 90 m² con un dormitorio se anuncia por 1.750 €/mes, lo que equivale a unos 19,4 €/m², mientras que unidades más pequeñas reformadas alcanzan valores próximos a 35-40 €/m².

En el mercado de compraventa, el precio medio publicado en la zona ronda los 8.000 €/m², lo que la consolida como uno de los submercados más caros del distrito Centro. Estos niveles evidencian la posición de Justicia-Salesas como enclave residencial y comercial de rango alto dentro de Madrid

### Precios de alquiler y venta zona centro (€/m²). 2021 - 2025



Fuentes: Base de datos Idealista.



## DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Iniciativas Faro 2024, S.A. es una sociedad mercantil anónima con domicilio social en Madrid, dedicada principalmente a la adquisición, promoción, gestión y explotación de activos inmobiliarios, tanto residenciales como comerciales.

Nombre	Iniciativas Faro 2024, S.A.
Domicilio Social	Calle Columela 11, Bajo A, 28001 Madrid, España
NIF	A19906973
Datos Registrales	Hoja M-832195, Tomo 3064.
Registro Mercantil	Registro Mercantil de Madrid

## Activo inmobiliario

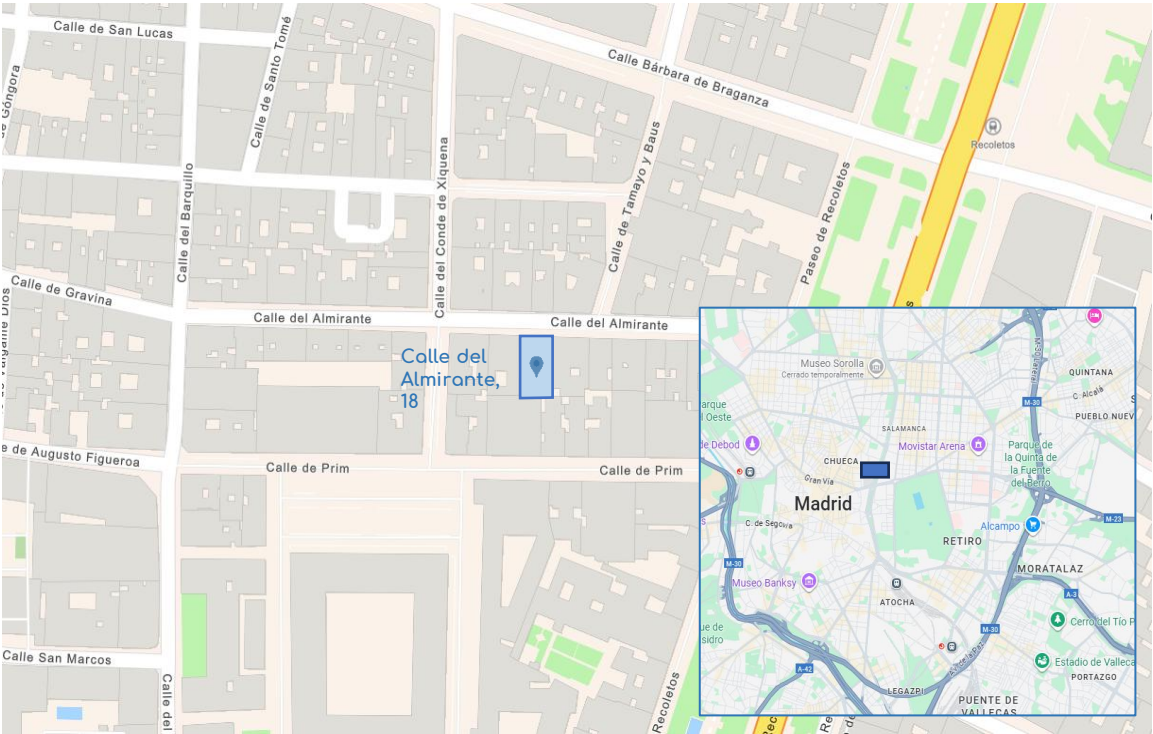
El activo propiedad de Iniciativas Faro 2024, S.A. está situado en Calle Almirante 18, en el barrio de Justicia (distrito Centro, Madrid), una de las zonas prime residenciales y comerciales de la ciudad.

El inmueble se compone de planta baja destinada a locales comerciales y cinco plantas superiores destinadas a uso residencial, con un total de trece viviendas distribuidas entre la primera y la quinta planta (incluido bajo cubierta). Dispone asimismo de un gimnasio y almacén en semisótano. Su configuración responde a un esquema típico de edificio residencial con locales en planta baja en el centro histórico de Madrid.

Superficie registral adoptada (m²)	Superficie catastral adoptada (m²)	Fuente de información
2.372,24	2.398,00	Informe RICS Gloval Valuation – 30/09/2025

## Ubicación

El edificio se encuentra en el barrio Justicia (Chueca-Almirante-Recoletos), una zona de alta demanda tanto residencial como comercial. Se trata de un entorno urbano consolidado, bien comunicado por transporte público y rodeado de restaurantes, embajadas y oficinas. Su localización privilegiada lo posiciona como un activo prime dentro del centro histórico de Madrid.



ESTADOS FINANCIEROS – BALANCE DE SITUACIÓN

Euros	30-sep-25
Activo no corriente	22.289.193
Inmovilizado Material Neto	22.289.193
Terrenos y bienes naturales	16.975.810
Construcciones	5.336.332
Amort.acum.del inmovilizado material	(22.949)
Activo corriente	562.982
Deudores - cuentas a cobrar	87.308
Caja y Bancos	475.674
TOTAL ACTIVO	22.852.174
	-
Patrimonio neto	204.847
Capital	60.000
Reservas	-
Resultado del ejercicio	173.264
Resultado de ejercicios anteriores	(28.418)
Pasivo no corriente	22.301.380
Deudas Entidades de crédito L/P	22.301.380
Pasivo corriente	345.948
Deuda C/P	216.404
Periodificaciones	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	129.544
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	22.852.174

Activo

**Total Activo:** A 30 de septiembre de 2025, Iniciativas Faro 2024, S.A. presenta un activo total de 22.852.174 €, compuesto mayoritariamente por activos inmobiliarios en explotación. Este se basa fundamentalmente en el inmueble situado en Calle Almirante 18 (Madrid), adquirido y rehabilitado como activo generador de rentas.

- Activo No Corriente:** El activo no corriente asciende a 22.289.193 €, correspondiente en su totalidad al inmovilizado material. Este está formado principalmente por terrenos y bienes naturales (16.975.810 €) y construcciones (5.336.332 €), minorados por amortizaciones acumuladas (22.949 €). Esta partida representa el núcleo patrimonial de la sociedad.
- Activo Corriente:** El activo corriente totaliza 562.982 €, integrado fundamentalmente por disponibilidades en caja y bancos (475.674 €) y cuentas a cobrar (87.308 €).

Patrimonio Neto y Pasivo

**Patrimonio Neto:** El patrimonio neto asciende a 204.847 €. Esta cifra incluye un capital social de 60.000 €, resultados acumulados negativos de ejercicios anteriores por -28.418 €, y un resultado positivo del ejercicio por 173.264 €.

**Pasivo No Corriente:** El pasivo no corriente alcanza 22.301.380 €, correspondiente íntegramente a deuda financiera a largo plazo vinculada a la adquisición y rehabilitación del inmueble de Almirante 18.

**Pasivo Corriente:** El pasivo corriente asciende a 345.948 €, distribuido entre deuda a corto plazo (216.404 €) y acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (129.544 €).

ESTADOS FINANCIEROS – CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Euros	30-sep-25
Importe neto cifra de negocios	801.939
Otros resultados	5.267
Total ingresos	807.206
Aprovisionamientos	-
Margen bruto	807.206
Servicios exteriores	(233.898)
Gastos de personal	(59.823)
Otros gastos de gestión / excepcionales	(165)
EBITDA	513.320
Amortizaciones	-
EBIT	513.320
Resultado financiero	(340.056)
Deterioro y resultado por enajenación de Inversiones fin.	-
Ingresos financieros	4.204
Intereses de deuda	(344.260)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-
Beneficio antes de impuestos	173.264
Impuesto sobre beneficios	-
Beneficio de las actividades continuadas	173.264
Resultado de las actividades interrumpidas	-
Beneficio neto	173.264

Ingresos

Total de Ingresos:

En el ejercicio cerrado a 30 de septiembre de 2025, Iniciativas Faro 2024, S.A. registró ingresos totales de 807.206 €, procedentes principalmente de la explotación del activo inmobiliario en Calle Almirante 18 (Madrid).

De este importe, 801.939 € corresponden a arrendamientos de corta y media estancia y 5.267 € a otros ingresos complementarios, reflejando la plena actividad del activo durante el ejercicio.

Costes Operativos

Los costes operativos ascendieron a 293.886 €, concentrados en servicios exteriores (233.898 €) y gastos de personal (59.823 €). La estructura de costes se mantiene contenida y en línea con un modelo patrimonial eficiente.

Resultados

EBITDA

El EBITDA alcanzó 513.320 €, con un margen operativo sobre ingresos del 63,6 %, evidenciando una sólida capacidad de generación de caja.

EBIT

El EBIT se mantuvo en 513.320 €, al no registrarse amortizaciones relevantes.

Beneficio Neto

El resultado neto ascendió a 173.264 €, tras un resultado financiero negativo de -340.056 €, vinculado principalmente a la financiación del activo. El ejercicio cierra con un resultado positivo y sostenible.

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN. Triple (NNNAV)

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía. Asimismo, se trata de una metodología comúnmente aceptada en la comunidad de negocios del sector inmobiliario.

El triple NAV se basa en el cálculo del valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

AJUSTE A VALOR DE MERCADO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Para la determinación del valor de mercado de los activos se ha utilizado como referencia la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de INICIATIVAS FARO 2024, S.A. - **INFORMES DE VALORACIÓN** realizados por GLOVAL VALUATION a fecha 30 septiembre de 2025. Los ajustes por el valor de mercado de la deuda se realizan tras análisis de los préstamos vigentes a fecha de valoración.

AJUSTES FISCALES

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como

consecuencia de la aplicación del impuesto sobre sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración.

El efecto fiscal de las plusvalías latentes de los activos, se ha estimado aplicando el tipo de gravamen general del 25%.

Además, en el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Este tributo está unido al incremento de valor del terreno en los activos inmobiliarios, y será objeto de liquidación en el momento en que se transmitan los mismos.

OTROS AJUSTES

La metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo la continuidad de los activos actualmente en cartera. Esta continuidad desemboca en la necesidad de mantener una estructura para gestionar dichos activos, lo cual necesariamente también se debe considerar en la valoración. Por lo tanto, adicionalmente, se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión inmobiliaria.

También serán objeto de ajuste los acuerdos de socios con influencia en la valoración de las acciones de la sociedad o cualquier hecho posterior a la valoración. Otros ajustes como consecuencia de hechos posteriores a la fecha de valoración y previos a la fecha de emisión de este informe, con impacto en la valoración de la sociedad.





VALORACIÓN Triple (NNNAV)

Patrimonio Neto Individual atribuible a Iniciativas Faro 2024, S.A. al 30/09/2025	204.847 €
1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de INICIATIVAS FARO 2024, S.A.	5.128.807 €
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	27.418.000 €
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	22.289.193 €
2) (-) Ajuste deuda financiera	-
3) (-) Ajustes fiscales	(819.674 €)
4) (-) Otros Ajustes: Estructura, acuerdos, otros	-
Valor del Patrimonio Neto Iniciativas Faro S.A. según NNNAV	4.513.980 €

1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de Iniciativas Faro 2024, S.A.  
Las plusvalías latentes en la cartera de activos surgen como la diferencia entre el valor de mercado de los mismos y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad.

Para la valoración de mercado del único activo inmobiliario que posee la sociedad se ha realizado una valoración bajo estándares internacionales RICS emitida por la sociedad GLOVAL VALUATION y cuya conclusión de valor asciende a 27.418.000 euros.

Teniendo en cuenta que el valor neto contable del activo inmobiliario es de 22.289.193 euros, se deduce que la plusvalía latente asciende al importe de 5.128.807 Euros

2) (-) Ajuste por deuda financiera  
En el epígrafe de Deudas, se registran las obligaciones financieras de la empresa con entidades de crédito. Consideramos que las condiciones del préstamo hipotecario se pueden enmarcar dentro de un estándar de mercado por lo que, para efectos de la presente valoración, no se aplicará ningún ajuste financiero, estableciendo un ajuste de deuda de 0 Euros.



VALORACIÓN Triple (NNNAV)

Patrimonio Neto Individual atribuible a Iniciativas Faro 2024, S.A. al 30/09/2025	204.847 €
1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias de INICIATIVAS FARO 2024, S.A.	5.128.807 €
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	27.418.000 €
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	22.289.193 €
2) (-) Ajuste deuda financiera	-
3) (-) Ajustes fiscales	(819.674 €)
4) (-) Otros Ajustes: Estructura, acuerdos, otros	-
Valor del Patrimonio Neto Iniciativas Faro S.A. según NNNAV	4.513.980 €

3) Ajustes fiscales

**3.1\_Impuesto de Plusvalía Municipal (IIVTNU)**  
La determinación del impuesto se ha realizado siguiendo los criterios definidos por la Ley Reguladora de Haciendas Locales y los ayuntamientos sobre los que se encuentran los inmuebles, que está basado en la determinación de la plusvalía (base imponible), por aplicación de unos coeficientes en función de la fecha de adquisición de los terrenos, respecto del valor catastral. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar el método objetivo según RD 26/2021, para lo cual a la base imponible (calculada aplicando los coeficientes según el art.107 al valor catastral del suelo) y aplicará el tipo de gravamen correspondiente según la localidad. El IIVTNU aplicable en la hipótesis de transmisión de los inmuebles ascendería a 157.227 Euros.

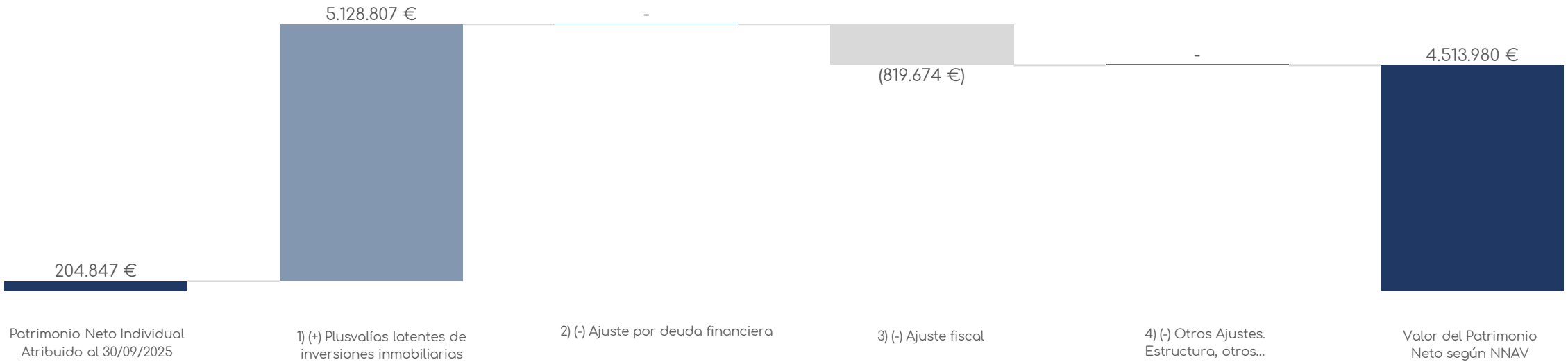
**3.2\_Ajuste por pasivos por impuesto diferido**  
El proceso de valoración triple NAV ajusta las plusvalías brutas por el impuesto diferido derivado del Impuesto de Sociedades. Este ajuste se realiza calculando el impuesto diferido como el 25% de las plusvalías latentes y restándolo de las plusvalías brutas para obtener las plusvalías netas. Teniendo en cuenta las plusvalías generadas, que ascienden a (4.971.580 = 5.128.807 € - 157.227 €), el impacto en pasivos por impuesto diferido serían de 1.242.895 euros.

Atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, y considerando una rotación media de activos cada 10 años, momento en que se activarían impuestos, se realiza una actualización a tasa de descuento equivalente al riesgo de la cartera inmobiliaria (5,5 %). De esta forma, el importe del ajuste fiscal (1.400.122 €) quedarían ajustados a 819.674 Euros.

**4) (-) Otros ajustes: Estructura, acuerdos, otros**  
No se han incluido otros ajustes en el presente análisis, dado que los ajustes por estructura necesarios para la gestión patrimonial del activo ya han sido considerados en la valoración RICS, evitando así duplicidades en la estimación final.



CONCLUSIONES



PRINCIPALES MAGNITUDES INICIATIVAS FARO 2024, S.A.

- Facturación hasta 30 de septiembre 2025: 807 k€
- EBITDA hasta 30 de septiembre 2025: 513 k€
- Inmueble en el centro de Madrid donde gestiona:
  - 6 plantas de viviendas
  - 2 locales en planta baja
- Superficie registral: 2.372,24 m²
- Superficie catastral: 2.398,00 m²

En base al análisis detallado previamente y a la metodología del Triple NAV y considerando los elementos presentados en este informe, estimamos que el Valor de Mercado del Patrimonio Neto de INICIATIVAS FARO 2024, S.A. al 30 de septiembre de 2025 asciende a 4.513.980 euros.

4.513.980 euros  
(cuatro millones quinientos trece mil novecientos ochenta euros)

## DISCLAIMER

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL CONSULTING

GLOVAL CONSULTING, cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización de GLOVAL CONSULTING

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoria de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.





AV. Manoteras 44,  
4º planta  
28050 Madrid  
Telf. 91 7372198  
[www.gloval.es](http://www.gloval.es)

## **Anexo III: Informe de Valoración del activo a 30 de septiembre 2025**

---



---

CLIENTE:	INICIATIVAS FARO 2024, S.A.
ACTIVO:	Edificio Residencial
UBICACIÓN:	C/ Almirante, 18. C.P. 28004 Madrid
Base de Valor:	VALOR RAZONABLE
Fecha de valoración:	30 septiembre de 2025
Fecha emisión del informe:	15 de octubre de 2025

---

INICIATIVAS FARO 2024, S.A.

# INFORME de VALORACIÓN

dfbfdda8-1a4f  
-463c-8cd7-d  
e2c25be7161

Firmado digitalmente  
por dfbfdda8-1a4f-463c-8cd7-de2c25be  
7161  
DN:  
cn=dfbfdda8-1a4f-463c-8cd7-de2c25be  
7161  
Motivo: Soy el autor de este documento  
Ubicación:  
Fecha: 2025-10-08 18:18+02:00

INICIATIVAS FARO 2024, S.A.  
C/ Columello, 11, Bajo A. C.P. 28001 Madrid  
C.I.F. : A-19906973

15 de octubre de 2025

Activo Residencial

Estimado Sr. Rosales,

Con relación al documento de Términos de Contratación firmado entre la compañía que representa (con su firma) y los valoradores MRICS, RV como parte de la empresa Gloval Valuation con fecha 30 de septiembre de 2025, se adjunta el informe de valoración correspondiente al activo inmobiliario de referencia, en el que se refleja aplicando la base de valor la de Valor Razonable (definición adoptada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB Organismo que emite las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y que contemplan la edición vigente de las NIV, como Otras bases de valoración (A70) y la nueva edición del Libro Rojo (DBPV2-7) que adopta y aplica las nuevas Normas Internacionales de Valoración (IVS) de edición 31 de enero de 2025), sujeto a los supuestos y supuestos especiales contemplados en el mismo. ),

La finalidad del encargo es para ESTADOS FINANCIEROS / Salida a MERCADOS REGULADOS, régimen SOCIMI, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo Global de la RICS, edición de 31 de enero de 2025, compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (NIV, edición de 31 de enero de 2025).

La fecha de valoración corresponde al 30 de septiembre de 2025.

El equipo de valoradores MRICS, RV, confía sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y está a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.U.  
Director del Departamento de Valoraciones RICS/IVSC



José Mº García Pérez. MRICS, RV



<b>1</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>03</b>
<b>2</b>	<b>INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN</b>	<b>07</b>
	Identificación del valoradores responsables	07
	Identificación del cliente y de cualquier otro usuario previsto	09
	Finalidad de la valoración	09
	Identificación del activo a valorar	09
	Base de valoración adoptada	10
	Fecha de valoración	10
	Fecha del informe de valoración	10
	Moneda de la valoración	10
	Confirmación de que la valoración ha sido realizada de conformidad con las NIV o las Normas Internacionales del Libro Rojo	11
	Limitaciones de Responsabilidad acordada con el cliente	11
	Restricciones al uso, a la distribución o publicación del informe	12
	Supuestos y supuestos especiales	14
<b>3</b>	<b>ALCANCE DE LA COMPROBACIONES</b>	<b>18</b>
	Comprobaciones realizadas	18
	Naturaleza y alcance del trabajo de los valoradores	19
	Naturaleza y fuentes de la información	19
	Registro de Valoraciones	20
<b>4</b>	<b>VALORACIÓN</b>	<b>21</b>
	Descripción del Activo	21
	Identificación Registral, Catastral, Urbanismo y Licencias	23
	Coyuntura económica y Análisis de mercado	27
	Aspectos sobre cualquier incertidumbre de valoración sustancial en relación con la valoración	37
	Factores <i>medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG)</i> significativos utilizados y considerados	38
	Enfoque y argumentación de la valoración, incluido el método	39
	Modelo y Ficha individualizada	40
	Importe de la valoración	43
<b>5</b>	<b>ANEXOS</b>	

# ÍNDICE



# 1

## RESUMEN EJECUTIVO

## 1. RESUMEN EJECUTIVO



DESCRIPCIÓN:	Edificio plurifamiliar entre medianeras destinado al alquiler, compuesto por plantas sótano, 5 plantas de piso y planta bajo cubierta
USO:	Comercial en planta baja, 2 locales. Residencial en plantas sobre rasante, 13 viviendas La descripción detallada del inmueble se especifica dentro del informe
GESTIÓN:	Home Select Property Management, S.L. , según contrato firmado de servicios de intermediación
LOCALIZACIÓN:	C/Almirante, 18
CÓDIGO POSTAL:	28004
LOCALIDAD:	Madrid
PROVINCIA:	Madrid
CC.AA.:	Madrid
PROPIEDAD:	INICIATIVAS FARO 2024, S.A. (C.I.F. A19906973)
INTERÉS OBJETO DE VALORACIÓN:	100% del pleno dominio del activo.
HIPÓTESIS:	Se ha establecido la hipótesis de inmueble libre de cargas, gravámenes, restricciones u otros gastos de carácter oneroso, o cualquier otro no indicado por la propiedad
SERVIDUMBRES:	No se tiene constancia, ni los valoradores han sido informados, de la existencia de posibles servidumbres que graven el activo objeto de valoración.
ESTADO OCUPACIONAL:	El inmueble en la actualidad se encuentra en explotación.

FINALIDAD:	ESTADOS FINANCIEROS / Salida a MERCADOS REGULADOS, régimen SOCIMI.
FECHA DE VISITA-INSPECCIÓN:	29 de septiembre de 2025
FECHA VALORACIÓN:	30 de septiembre de 2025
FECHA INFORME:	15 de octubre de 2025
MONEDA D:E LA VALORACIÓN:	Euros (€).

La valoración y el informe se realiza conforme a las Normas Internacionales de Valoración (NIV) de 31 de enero de 2025), y a las normas profesionales de valoración de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de 31 de enero de 2025, "Red Book", que incorpora las NIV 2025.

El informe de valoración incluye un breve resumen del activo en el que se ha basado la misma, y ha sido preparado en base a los SUPUESTOS considerados en el Apartado 2 "Instrucciones y Términos de Contratación" de este informe, que contemplan la casuística relacionada con la documentación solicitada al cliente necesario para realizar un trabajo acorde a los estándares contemplados en el Libro Rojo Global de edición 31 de enero de 2025.

De acuerdo con la RICS, sólo pueden establecerse los SUPUESTOS ESPECIALES si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. En el presente informe se han contemplado los siguientes Supuestos Especiales afectos a la valoración:

- Siguiendo las orientaciones de Buenas Praxis del Libro Rojo (Edición 2025) en la valoración de inmuebles ligados a una explotación, los valoradores han tomado como base para los modelos, las proyecciones facilitadas por el cliente.
- Al desarrollarse una actividad económica en el inmueble y que se espera que esta continúe en el futuro, los valoradores consideran el valor razonable (valor de mercado), como una entidad operativa totalmente equipada teniendo en cuenta el potencial económico supeditado a cualquier supuesto o supuesto especial especificado en el informe.
- En caso de que se produjeran cambios futuros en el potencial comercial o en el nivel real de la actividad que difieran de aquellos identificados a partir de la información económica estimada por el cliente (por ejemplo, como consecuencia de la gestión de la actividad en el Inmueble), el valor o los valores indicados en el presente informe variarían notablemente.
- En el activo, no se ha realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los CapEx de inversión. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente, cualquier modificación de estos haría variar el valor de mercado estimado.



## ASPECTOS SOBRE CUALQUIER INCERTIDUMBRE DE VALORACIÓN SUSTANCIAL EN RELACIÓN CON LA VALORACIÓN

En el momento actual (septiembre de 2025), en las valoraciones con Base de Valor, VALOR RAZONABLE (VALOR de MERCADO), los MRICS, RV que firman los Términos de Contratación y el informe de valoración, consideran que la situación socio-política con notables niveles de incertidumbre como la invasión de Rusia en territorios de Ucrania, el conflicto en Oriente Próximo con Israel, Franja de Gaza, Líbano e Irán, y sus efectos sobre la economía en las principales potencias y países occidentales que pueden verse afectadas por el comercio internacional y de materias primas y que pueden afectar a los valores nominales de los activos, así como la iliquidez en transacciones en los mercados de inversión.

## FACTORES *MEDIOAMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA (ESG)* SIGNIFICATIVOS UTILIZADOS Y CONSIDERADOS

El informe de valoración se ha realizado conforme a las NIV y a lo establecido por la RICS en su LIBRO ROJO de edición del 31 de enero de 2025, y que incluye y considera factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) que puedan afectar al valor del activo, de acuerdo con la sección OBPVA 8 del Libro Rojo.

Los valoradores no han realizado inspecciones técnicas ni auditorías específicas para verificar el cumplimiento ESG. La relevancia de los Factores ESG, variará según la tipología del activo, el uso del mismo, del propósito de la instrucción y de la base de valor.

## ENFOQUE DE LA VALORACIÓN:

Como resultado del estudio y del análisis de activo, los valoradores MRICS, Registered Valuers, han optado por utilizar el enfoque de mercado basado en la proyección de ingresos y gastos y apoyados en testigos o evidencias comparables en cada caso, siempre que haya podido identificarse activos de similares características a los de la valoración y para los que exista información disponible en el mercado sobre precios, operaciones de mercado, rentas de alquiler, en un plazo corto de tiempo.

## MÉTODO DE VALORACIÓN EMPLEADO:

La valoración se ha realizado de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO GLOBAL (RICS, edición de enero de 2025), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (NIV, edición de enero de 2025).

Se ha empleado en el cálculo del valor de mercado del activo, 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.

El valor razonable (valor de mercado) se considera como una entidad operativa totalmente equipada y teniendo en cuenta el potencial comercial, libre de gravámenes y supeditado a los supuestos y supuestos especiales considerados en los apartados precedentes de este informe, por tratarse del escenario que refleja la estrategia de optimización del activo llevada a cabo por la Propiedad. No obstante, se advierte expresamente para constancia del cliente y de terceros que, en caso de no cumplirse los supuestos especiales considerados, el valor de mercado podría verse modificado.

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, los valoradores MRICS, RV estiman una opinión de VALOR RAZONABLE (VALOR de MERCADO) del activo inmobiliario de referencia, a 30 de septiembre de 2025, por redondeo de:

**VALOR RAZONABLE a fecha 30 de septiembre de 2025:**

**27.418.000 €.**

(Veintisiete millones cuatrocientos dieciocho mil euros)

El inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. El Valor Razonable (Valor de Mercado) se refiere al pleno dominio del activo.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento el conjunto completo de activos, propiedad del solicitante, se ofertara de forma simultánea en el mercado.

Así mismo, el Valor Razonable no contempla los posibles costes de una hipotética transacción inmobiliaria como Notaría, Registro, Gestoría, etc, que se consideran parte de una operación de compra venta y no del concepto de valor de mercado.



## 2 INSTRUCCIONES y TÉRMINOS de CONTRATACIÓN

## 2. INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE CONTRATACIÓN

### IDENTIFICACIÓN Y CONDICIÓN DE LOS VALORADORES RESPONSABLES

El informe de valoración ha sido realizado por “*MRICS, Registered Valuers*”, que confirman que cuentan con la experiencia y conocimiento suficiente y están cualificados para la finalidad o propósito de la valoración de acuerdo con el Libro Rojo edición del 31 de enero de 2025 de la RICS.

Para esta valoración los valoradores actúan como profesionales independientes y externos, no guardando ninguna relación con el cliente.

#### Identificación de los Valoradores:

Director del Departamento RICS/IVSC: José María García Pérez.  
MRICS RV #: 6686753.  
Titulación: Economista. MBA

Valorador: José María Castillo Pasquau.  
MRICS, RV #: 6828800.  
Titulación: Arquitecto Técnico. MBA

Colaborador(es) externo(s): No hay.

Condición de los valoradores: Externos al cliente

#### Identificación de GLOVAL VALUATION como EMPRESA ACREDITADA por la RICS:

El informe se redacta para y en nombre de GLOVAL VALUATION, S.A.U, Empresa Regulada por RICS con número de registro 043086 con validez desde 04/08/2015.



#### Declaración de independencia, objetividad y competencia.

GLOVAL VALUATION, S.A., (en adelante GLOVAL), con domicilio social en Avenida de Manoteras, 44, planta 4º, con CP: 28050 de Madrid, y con Número de Identificación Fiscal A28903920 es Empresa Regulada por RICS con número de registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Los valoradores MRICS, RV, y Gloval, confirman la no existencia de elemento(s) que altere(n) su independencia, integridad y objetividad en la realización de este encargo, ni la existencia de conflictos de interés con el cliente-solicitante, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Libro Rojo Global, edición de enero de 2025. En caso de existir alguna relación con otros participantes relacionados con el cliente, éste debe comunicarlo a los valoradores

Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni de los valoradores MRICS, RV ni de GLOVAL.

En GLOVAL existen “Murallas Chinas” entre el área RICS y el resto de las áreas del Grupo, guardando la confidencialidad absoluta para el cliente-solicitante de este trabajo.

#### Participación previa en la propiedad o en las partes del caso:

El departamento de RICS del Grupo Gloval, no ha realizado hasta la fecha, ningún informe bajo estándares internacionales RICS/IVS para el mismo cliente y activo.

Se informa que, por parte de la Tasadora del Grupo Gloval , se ha realizado emitido para el mismo cliente y activo, un informe de tasación, en base a los criterios definido en la Orden ECO 805/2003 modificada por la Orden ECM/599/2025 de 10 de junio. Este informe de tasación se emitió el 29 de julio de 2025 para finalidad, y normativas diferentes a las consideradas en este informe bajo estándares RICS.

Ambas partes, cliente y valoradores, conocedoras de tal participación previa, aceptan y consideran que NO representa Conflicto de Interés alguno, sin que exista conexión alguna, salvo compartir documentación común necesaria en la elaboración de los trabajos de valoración de los activos.

## IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE Y DE CUALQUIER OTRO USUARIO PREVISTO

D. Alejandro Rosales, mayor de edad, en nombre y representación, de la compañía INICIATIVAS FARO 2024, S.A., con domicilio social en Calle Columela, 11, Bajo A y CP: 28001 de Madrid y CIF: A19906973, , en adelante EL CLIENTE, actúa en su condición de representante del mismo, en la realización del informe de valoración según el Libro Rojo de RICS edición 31 de enero de 2025 a fecha de valoración del 30 de septiembre de 2025.

EL CLIENTE, ha intercambiado información de solicitud de presupuesto de valoración del activo identificado bajo los estándares del Libro Rojo de la RICS. Dicho presupuesto fue aceptado el 24 de septiembre de 2025.

EL CLIENTE, según consta en los Términos de Contratación firmados el 30 de septiembre de 2025, encargó a Gloval Valuation la realización de un informe de valoración de mercado del activo identificado en dicho documento.

Se permite al grupo auditor del CLIENTE, el uso de esta valoración / actualización de valor. Si existieran otras partes con derecho a utilizar el informe de valoración, el cliente debe informar por escrito a los valoradores MRICS, RV.

Igualmente, se permite el uso de este informe para la finalidad reflejada en los Términos de Contratación (ESTADOS FINANCIEROS / Salida a MERCADOS REGULADOS, régimen SOCIMI) y que el cliente pueda compartirlo con las entidades financieras con las que realice la búsqueda de tal finalidad comentada.

Cuando los MRICS, RV y GLOVAL hayan acordado expresamente, mediante una *Reliance Letter*, que usuarios distintos del Cliente o de los destinatarios, puedan hacer uso del Informe (una "Parte o partes Usuaria"), ni los valoradores ni Gloval, tendrán mayor responsabilidad frente a ninguna Parte Usuaria que la que tendría si esa parte hubiera sido designada como cliente conjunto en virtud de la Instrucción.

## FINALIDAD DE LA VALORACIÓN

El uso final de la valoración es para ESTADOS FINANCIEROS / Salida a MERCADOS REGULADOS, régimen SOCIMI, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo Global de la RICS, edición de 31 de enero de 2025, compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (NIV edición de 31 de enero de 2025) para ser utilizada por los órganos de decisión del cliente.

## IDENTIFICACIÓN DEL ACTIVO A VALORAR

El activo objeto de valoración, se ubica en la calle Almirante número 18 de Madrid, siendo el interés objeto de valoración el 100% del pleno dominio del activo.

## BASE DE VALORACIÓN.

La base de valoración es el Valor Razonable, a la fecha de valoración; definido en el Libro rojo de la RICS (DBPV 2) y en las NIV (NIV 102), edición de 31 de enero de 2025 como "El precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valoración" (NIIF 13.)

VALOR RAZONABLE (FAIR VALUE), definición adoptada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB Organismo que emite las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) y que contemplan la edición vigente de las NIV, como Otras bases de valoración (A70) y la nueva edición del Libro Rojo (DBPV2-7) que adopta y aplica las nuevas Normas Internacionales de Valoración (IVS) de edición 31 de enero de 2025.

La IFRS-13 (NIIF-13) define Valor Razonable en valoraciones para informes financieros/contables (Real Estate) como:

"El precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración, en las condiciones del mercado de fecha de valoración".

Las referencias de la NIIF 13 (IFRS 13) a los intervinientes en el mercado y a una venta, dejan claro que, a efectos prácticos, el concepto de Valor Razonable es coherente con el de Valor de Mercado, por lo que normalmente no habría diferencia entre ellos en cuanto al valor comunicado.

NOTA: El Valor Razonable (Valor de Mercado) se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc. Y no se asimila a precio de mercado

FECHA DE LA VALORACIÓN:

30 de septiembre de 2025

FECHA DEL INFORME DE VALORACIÓN

15 de octubre de 2025

MONEDA DE LA VALORACIÓN:

El Valor Razonable calculado en este informe se expresa en euros (€).

## CONFIRMACIÓN DE QUE LA VALORACIÓN HA SIDO REALIZADA DE CONFORMIDAD CON LAS NIV O LAS NORMAS INTERNACIONALES DEL LIBRO ROJO

La valoración y el informe se realiza conforme a las Normas Internacionales de Valoración (NIV) de 31 de enero de 2025), y a las normas profesionales de valoración de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de 31 de enero de 2025, "Red Book", que incorpora las NIV 2025.

Los valoradores MRICS, RV que realizan el encargo, tienen el conocimiento suficiente sobre el sector inmobiliario, tanto a nivel nacional, regional como local y poseen las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración.

La valoración se considera como una opinión profesional y no pretende servir como garantía de ningún valor referente al activo(s) en este informe; el único propósito es el de proporcionar al cliente una opinión independiente por parte del valoradores sobre el activo o activos en cuestión a la fecha de valoración.. Otros valoradores podrían llegar a conclusiones diferentes en cuanto al valor.

No existirán desviaciones respecto a las Normas de valoración internacionales (NIV) edición 31 de enero de 2025), ni las establecidas por la RICS de misma edición. En Gloval, se custodian y guardan todos los archivos específicos de valoraciones RICS, además de un listado con las personas involucradas en el proyecto, así como toda la documentación, archivos necesarios para realizar la valoración, siguiendo las instrucciones indicadas en el "Red Book 2025", solo accesible a los MRICS, RV.

## LIMITACIONES DE RESPONSABILIDAD ACORDADAS CON EL CLIENTE.

GLOVAL dispone de un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. No se asumirá responsabilidad frente a terceros por decisiones de inversión derivadas de todo o parte del informe objeto del presente documento. Tal responsabilidad no podrá subsecuentemente extendida a ningún tercero, salvo sobre la base de instrucciones previamente acordadas por escrito, lo que conllevaría unos honorarios adicionales.

La responsabilidad de GLOVAL y los valoradores frente al Cliente o a cualquier otra parte con derecho a invocar el Informe de Valoración, con relación al presente Compromiso, se limitará a la cifra de los honorarios correspondientes al trabajo firmados en el Documento de Términos de Contratación. Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni de los valoradores ni de GLOVAL

GLOVAL y los valoradores garantizan la confidencialidad de la información que le ha sido facilitada por parte del cliente, disponiendo de un área de gestión de quejas a disposición del cliente.



## RESTRICCIONES AL USO, A LA DISTRIBUCIÓN O PUBLICACIÓN DEL INFORME

### Restricciones al uso.

El presente informe es estrictamente privado y confidencial tal y como se acordó en los Términos de Contratación firmados el 30 de septiembre de 2025, correspondiendo al cliente la potestad de permitir su consulta a terceros, ni los valoradores, ni GLOVAL, serán responsables frente a terceros por el contenido de este Informe, ni por el asesoramiento prestado.

El informe de valoración, parte de este y las conclusiones alcanzadas, sólo podrán ser utilizados por las partes establecidas en el documento de Términos de Contratación firmados por los valoradores MRICS, RV y el cliente-solicitante y para la finalidad establecida en los mismos Términos a fecha de valoración.

**El uso del informe de valoración por un tercero no mencionado en los Términos de Contratación firmados debe tener la autorización por escrito de los MRICS, RV.**

Ningún contenido, total o parcial del informe, ni datos de identidad de cualquiera de los valoradores o técnicos, ni sus firmas, podrá ser difundido por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito de los valoradores firmantes ni de GLOVAL.

Los valoradores no permiten el uso del borrador ni del informe de valoración por parte de terceros, salvo autorización y comunicación por parte del CLIENTE a los MRICS, RV. A estos efectos, se considerará tercero cualquier otro no mencionado en estos Términos de Contratación.

Por tanto, ni los valoradores MRICS, RV, ni Gloval, responderán en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se les facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

La realización del presente informe tendrá como única finalidad la acordada con el cliente en el documento de Términos de Contratación.

### Restricción a la publicación.

Ni la totalidad ni parte de la valoración podrán ser incluida en ninguna publicación, Informe o declaración, sin el previo consentimiento por escrito del valoradores.

#### Confidencialidad y Tratamiento de Datos de carácter personal.

Las Partes convienen en atribuir el carácter de confidencial a cuanta información, datos y documentación que EL CLIENTE proporcione a los MRICS, RV como personal de la compañía registrada en RICS GLOVAL Valuation, SA, en el desarrollo y ejecución del presente Contrato.

En consecuencia, los valoradores MRICS, RV y grupo Gloval, se comprometen a tratar la Información como CONFIDENCIAL, RESERVADA y PROTEGIDA, a utilizarla exclusivamente dentro de la finalidad y para el cumplimiento del presente Contrato y a no divulgarla, reproducirla, ni ponerla a disposición de terceros sin el consentimiento previo y escrito del CLIENTE. Los deberes de secreto y no difusión subsistirán incluso después de finalizado este Contrato.

El prestador manifiesta estar al corriente en lo que concierne a las obligaciones derivadas de la normativa de protección de datos, especialmente en lo que se refiere a la implantación de las medidas de seguridad para las diferentes categorías de datos y de tratamiento establecidas en el art. 32 del Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril de 2016 (RGPD)".

## SUPUESTOS Y SUPUESTOS ESPECIALES

El presente informe contiene supuestos de carácter general. Se incluyen recomendaciones al cliente respecto a la realización de determinadas comprobaciones o aportaciones documentales.

### SUPUESTOS:

El presente informe, ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos adoptados a efectos de valoración y que contempla la casuística relacionada con la documentación solicitada al cliente necesario para realizar un trabajo acorde a los estándares contemplados en el Libro Rojo Global de edición 31 de enero de 2025.

- La hipótesis de estimación de valor se basa en el activo inmobiliario de uso residencial, ubicado en la calle Almirante, 18 de Madrid estando formado por División Horizontal, conformando 15 fincas registrales independientes.
- El activo está formado por zona de recepción, gimnasio, 2 locales comerciales y 13 viviendas.
- Se asume que el activo dispone de título de propiedad adecuado para su comercialización y se encuentran libre de cargas y gravámenes.
- La información referida a la titularidad y tenencia de la propiedad es conforme a la información que nos ha sido facilitada por la propiedad. Se hace especial mención, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.
- No ha sido aportada documentación urbanística del activo, habiéndose considerado los parámetros facilitados en consultas verbales realizadas a los Servicios de Planeamiento Urbanístico. No se asumirá por parte de GLOVAL ni de los técnicos valoradores ninguna responsabilidad derivada de que la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta.
- La visita-inspección realizada del activo y el presente informe no contemplan una Due Diligence Técnica y Urbanística del mismo.
- El derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.
- Se acepta como completa y correcta la información facilitada que proporcionan las fuentes de carácter público, así como las facilitadas por el cliente referente al activo. No será responsabilidad de los valoradores errores u omisiones sobre la información y documentos proporcionados.

- Se asume que la propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la se contempla como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con los activos a valorar. No se asumirá por parte de GLOVAL ni de los MRICS Registered Valuer, ninguna responsabilidad derivada de que la ocultación o aportación de información incompleta o incorrecta.
- Se asume que el activo dispone de todas las licencias necesarias para su uso. No se han realizado investigaciones independientes sobre el número de unidades pre-comercializadas a fecha de valoración.
- No hemos realizado mediciones “in situ” o sobre planos a escala, del activo objeto de valoración por lo que asumimos como correctas las superficies facilitadas por el cliente. El activo, se valora en función del rendimiento, no por referencias a las superficies. En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados.
- Se adoptan como superficies de la valoración, las superficies reflejadas en la documentación registral aportada.
- Se asume que el activo valorado no se ha construido con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no ha sido utilizados.
- No se han realizado comprobaciones, ni ha sido aportado un estudio específico en relación con la posible existencia de cualquier tipo de contaminación que pueda afectar a los suelos o edificaciones.
- Se asume que no existen restos arqueológicos ni ninguna otra condición adversa en el suelo que nos obligue a efectos de valoración de realizar una provisión de gastos por costes extraordinarios.
- Se asume que no existe explotación de sustancias minerales ni gases presentes en el subsuelo.
- Se asume que en las inmediaciones del activo podrían existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro del activo. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.
- Se asume que el activo cumple con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad. Los arrendatarios son los responsables de la obtención de los permisos y licencias necesarios para el ejercicio de la actividad ejercida en el inmueble.



- No se ha realizado, ni se tiene constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio que se haya llevado a cabo en las propiedades y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de situación adversa, por lo que no se admite ninguna responsabilidad al respecto.
- La propiedad no se encuentra afectada ni es probable que resulte afectada, por ninguna planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
- Se asume que todas las instalaciones del activo terminado y en funcionamiento cumplen la legislación pertinente de la CEE. El activo está conectado a los servicios de acometidas del gas, electricidad, agua, alcantarillado y telefonía.
- No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. El activo se valora teniendo en cuenta el contrato de servicios de intermediación firmado el 21 de febrero de 2021, con Home Select Property Management, S.L. Se asume que dicho contrato se renovará tácitamente por períodos anuales al no haberse indicado lo contrario.
- En el modelo de valoración, la proyección de ingresos y gastos (repercutibles y no repercutibles) muestra los datos reflejados en el documento 2025-2028 de Excel del Business Plan - *2025\_09\_29\_Iniciativas FARO\_valoración* aportada por el cliente según escenario indicado:
  - INGRESOS: En el caso de los locales arrendados, la renta se indexa al IPC, mientras que las viviendas bajo régimen de corta estancia (no vacacionales), según indicaciones del CLIENTE tiene previsto un crecimiento interanual de ADRs del 10%.
  - GASTOS 2029-2032: Se establece un incremento interanual del 5,5%.  
Al no haberse aportado los recibos de TRUA de 11 viviendas (planta 2ª a 5ª), se adopta el criterio indicado por el CLIENTE de 2,52€/m2, como resultado del promedio de las viviendas del 1ªA y del 1ªB.
  - La retribución como contraprestación por los servicios del operador, siguiendo indicaciones del cliente, teniendo en cuenta el peso de los alquileres de temporada y los alquileres por día, se establece en 11,64% constante en los años proyectados.
  - Se distribuye la cifra de CapEx de inversión, según el criterio indicado por el CLIENTE en: 3% para partida de FF&E y el resto a CapEx.
  - Los 4 últimos años de la proyección (2029-2032), el CapEx no se contempla en los períodos intermedios y se establece un importe de 200.000€ en el año de salida (2032).
- Las cifras comerciales proporcionadas incluyen cifras comerciales proyectadas e información financiera complementaria, como indicadores clave de rendimiento esperados. En el caso de un cambio futuro en el potencial comercial o en el nivel real de comercio de lo identificado por la información financiera proporcionada (por ejemplo, como resultado de la realización del comercio en el activo, los valores informados en este documento podrían variar considerablemente.

- Se han establecido hipótesis relacionadas con la ocupación, comercialización, urbanismo, estado de conservación, CapEx, tal y como se expone en el informe, por lo que, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.
- Cabe destacar aspectos relacionados con ESG del orden de:
  - Se asume que el activo no está contaminado y no se ve afectado negativamente por ninguna ley ambiental existente o propuesta.
  - Se asume que cualquier proceso que se lleve a cabo en el activo que esté regulado por la legislación ambiental, esté debidamente autorizado por las autoridades competentes.
  - Los valoradores indican que el cliente les ha aportado la etiqueta de la Calificación Energética del edificio existente - Escala D - consumo de energía 114 Kwh/m<sup>2</sup>año y emisiones 23 Kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>año, con número de registro 10/947375.9/22 válido hasta el 27/11/2032
- Se afirma que los valoradores MRICS, disponen del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración.
- Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro Rojo Global de la RICS.
- El activo ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

#### SUPUESTOS ESPECIALES:

En el presente informe se han contemplado los siguientes Supuestos Especiales afectos a la valoración.

- Siguiendo las orientaciones de Buenas Praxis del Libro Rojo (Edición 2025) en la valoración de inmuebles ligados a una explotación, los valoradores han tomado como base para los modelos, las proyecciones 2025-2028 facilitadas por el cliente.
- Al desarrollarse una actividad económica en el inmueble y que se espera que esta continúe en el futuro, los valoradores consideran el valor de mercado, como una entidad operativa totalmente equipada teniendo en cuenta el potencial económico supeditado a cualquier supuesto o supuesto especial especificado en el informe.
- En el activo, no se ha realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los CapEx de inversión. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente, cualquier modificación de estos haría variar el valor de mercado estimado.
- En caso de que se produjeran cambios futuros en el potencial comercial o en el nivel real de la actividad que difieran de aquellos identificados a partir de la información económica estimada por el cliente (por ejemplo, como consecuencia de la gestión de la actividad en los Inmuebles), el valor o los valores indicados en el presente informe variarían notablemente.



# 3

## ALCANCE DE LAS COMPROBACIONES

### 3. ALCANCE DE LAS COMPROBACIONES

La documentación e información utilizada para la elaboración de este informe, es confidencial y privilegiada y está dirigida de manera concluyente y exhaustiva al cliente solicitante que firmó la propuesta del servicio.

En la elaboración del presente informe de valoración, tal y como se ha indicado en los Términos de Contratación firmados, se ha tomado como exacta y completa la información proporcionada por EL CLIENTE, sin haber procedido a su verificación independiente.

#### COMPROBACIONES REALIZADAS:

- Inspección del entorno próximo donde se ubican los activos
- Identificación mediante ortofotografías áreas y cartografía catastral y urbanística
- Inspección física ocular del activo exterior e interior, reflejada en el reportaje fotográfico
- Servidumbres visibles.
- Régimen de Protección Pública. Suelos no afectos a protección pública.
- Existencia de edificaciones.
- Estado de ocupación, uso y explotación.
- Estado de conservación aparente.

#### NATURALEZA Y ALCANCE DEL TRABAJO DEL VALORADOR, INCLUIDAS LAS INVESTIGACIONES Y CUALQUIER LIMITACIÓN AL RESPECTO

La visita-inspección al activo cubre el propósito de la valoración, según el plan, aprobado y consensuado con el cliente, ha sido realizada por parte de los MRICS RV D. José María García Pérez y D. José María Castillo Pasquau en fecha 29 de septiembre de 2025

El alcance de las investigaciones o posibles limitaciones sobre el activo, así como la visita-inspección, ha estado limitada a aquellas partes o áreas que fueron fácilmente el acceso y visibles, habiéndose realizado tanto internamente como externamente, acompañados por D. Alejandro Rosales, en nombre y representación, del CLIENTE.

Se ha solicitado por escrito toda la documentación necesaria para la realización del informe según el uso y estado del inmueble terminado, aspectos urbanísticos, planificación, Business Plan, Estado de Ocupación, Ibis, Seguro, Tasa de Basuras, CEE, Contrato Gestión, aspectos ESG, asumiéndose que el inmueble está en óptimas condiciones de uso, y que dispone de todas las licencias necesarias para su uso.

Por estar fuera del alcance de estos Términos de Contratación, NO se realizarán mediciones del activo, Due Diligence Técnica y Urbanística, estudio estructural de las edificaciones, servicio de funcionamiento correcto de servicios, CapEx y OpEx del activo.

Tampoco se han considerado aspectos como el estado y legalidad de infraestructuras (carreteras, costas, .), restos arqueológicos, contaminación de suelos y/o edificaciones, materiales peligrosos o nocivos, sustancias minerales, ni ningún estudio específico sobre riesgos climáticos y otros.

## NATURALEZA Y FUENTES DE INFORMACIÓN EN LAS QUE SE BASAN LOS VALORADORES

Los valoradores para llegar a la estimación de valor, han recibido del cliente y/o sus asesores la información solicitada. Además, se han visitado y tomado información pública de páginas webs, , de suscripciones, de otros agentes inmobiliarios, de inversores, y de bases de datos propias.

Los valoradores aplicarán el escepticismo profesional preciso; verificarán toda la información cuando sea razonablemente posible y a falta de pruebas que indiquen lo contrario, estos asumirán que la información utilizada en la elaboración del informe de valoración es correcta y completa.

Los valoradores para llegar a la estimación de valor, han recibido del cliente y/o sus asesores la información solicitada.

DOCUMENTACIÓN RECIBIDA	Formato	FECHA	FUENTE
Notas Simples de los activos que conforman la división horizontal	pdf	13/06/2024	
Planos proyecto final de obra de rehabilitación y acondicionamiento general de edificio	pdf	mayo-06	
Licencia primera ocupación y funcionamiento	pdf	14/11/2007	
Escritura de Cambio de Uso 1ªA y 1ªB	pdf	07/04/2022	
Recibos del IBI	pdf	Año 2024	
Recibos Tasa de Basuras (Bajos comerciales y oficinas planta primera)	pdf	Año 2025	
Importe del Seguro	@	Año 2025	
Estado de ocupación del activo a 30.09.2025 - Home Select	excel	26/09/2025	INICIATIVAS FARO 2024, S.A.
Ocupaciones de Octubre 2024 a Agosto 2025, proyecciones hasta 2028	excel	27/09/2025	
Business Plan - 2025_09_29_Iniciativas FARO_valoración	excel	29/09/2025	
Plan CapEx	excel	26/09/2025	
Etiqueta Certificado Energético	pdf	05/09/2024	
WIP--RICS_ESG_Checklist_Iniciativas_Faro	excel	26/09/2025	
Contrato de servicios de intermediación con Home Select	pdf	02/02/2021	
Fotografías aportadas de la web de Home Club de los activos residenciales	jpg	26/09/2025	

Además, se han visitado y tomado información pública de páginas webs, de suscripciones, de otros agentes inmobiliarios, de inversores, y de bases de datos propias.



Los valoradores aplican el escepticismo profesional preciso; verifican toda la información cuando sea razonablemente posible y a falta de pruebas que indiquen lo contrario, asumiendo que la información utilizada en la elaboración del informe de valoración es correcta y completa.

## REGISTRO DE VALORACIONES

Siguiendo instrucciones del Libro Rojo Global de la RICS, Gloval mantiene un registro adecuado de la inspección y de las comprobaciones realizadas en formato digital y del resto de documentación utilizada, así como el informe.

Este registro es confidencial y no accesible a nadie que no sean los valoradores MRICS, *Registered Valuer*, dentro del Grupo GLOVAL o cualquier externo o interno a la sociedad. (*Muralla China*).



# 4 VALORACIÓN

## 4. VALORACIÓN

### DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

Edificio residencial, en la manzana delimitada por las calles del Conde de Xiquena, Prim, Pº de Recoletos y Almirante por donde tiene su entrada.

Según se indica en la documentación aportada, todas las viviendas se encuentran amuebladas y están destinadas a cubrir necesidades de alojamiento temporal no vacacional, y cumplen con los requisitos establecidos por la normativa vigente, incluidos los del RD 1312/2024.

Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 6 (Baja destinada al uso comercial y acceso al activo, 5 plantas de piso y bajo cubierta destinado al uso residencial).

Nº DE PLANTAS BAJO RASANTE: 1. (Gimnasio comunitario y almacén del local 2).

Nº LOCALES: 2. (Ambos con acceso desde la calle Almirante se encuentra en una cota ligeramente superior a la de la calle)

- Local 1, situado a la derecha del portal, distribuido en tienda, trastienda y aseo.
- Local 2, situado a la izquierda del portal, distribuido en planta baja en tienda, trastienda y aseo y almacén en planta sótano.

Nº VIVIENDAS:

10

- 1ªA: Pasillo-distribuidor, salón, comedor, 3 dormitorios, baño, aseo y cocina equipada
- 1ªB: Recibidor, salón, comedor, 3 dormitorios, 2 baños, aseo y cocina equipada
- 2ªA: Pasillo-distribuidor, salón, comedor, 3 dormitorios, baño, aseo y cocina equipada
- 2ªB: Distribuidor, salón, comedor, 4 dormitorios, 3 baños, aseo y cocina equipada.
- 3ªA: Distribuidor, salón-comedor, dormitorio, baño y cocina equipada.
- 3ªB: Recibidor, salón, comedor, 2 dormitorios, 2 baños y cocina equipada.
- 3ªC: Salón, comedor, 4 dormitorios, 3 baños y cocina equipada.
- 4ªA: Distribuidor, dormitorio, baño y cocina.
- 4ªB: Hall, salón, comedor, 2 dormitorios, 2 baños y cocina.
- 4ªC: Salón, comedor, 4 dormitorios, 3 baños y cocina.

Exterior el salón, resto interior.  
Exterior el salón y el comedor, resto interior.  
Exterior el salón, resto interior.  
Exterior el salón, resto interior.  
Exterior.  
Exterior el salón.  
Interior.  
Exterior.  
Exterior, el salón.  
Interior.

Nº VIVIENDAS DÚPLEX: 3, unidas al bajo cubierta.

- 5º A: Salón-comedor, 3 dormitorios, 3 baños, estancia y cocina equipada
- 5º B: Distribuidor, salón-comedor, 3 dormitorios, estancia, 3 baños y cocina equipada
- 5º C: Distribuidor, salón-comedor, 3 dormitorios, 2 baños, estancia y cocina equipada.

Exterior.  
Interior.  
Interior.

## 4. VALORACIÓN

AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 1900

AÑO DE REHABILITACIÓN: 2006

EQUIPAMIENTO VIVIENDAS: Mobiliario, WiFi, calefacción y aire acondicionado central por conductos, frigorífico, lavavajillas, lavadora / Secadora, horno, microondas, caja de seguridad, Smart TV.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Conserje, ascensor, gimnasio en el sótano del edificio.

ENTRADA - SALIDA: A partir de las 4:00 pm , hora de salida las 10:00 am.

EXTENSIÓN DE RESERVAS: Una ampliación de alquiler está sujeta a disponibilidad excepto para alquileres con reservas flexible.

SERVICIOS INCLUIDOS EN EL ALQUILER:

SUMINISTROS: Electricidad, gas, agua e Internet de alta velocidad.

SERVICIO 24/7.

## IDENTIFICACIÓN REGISTRAL

UBICACIÓN	REGISTRO	FINCA REGISTRAL	SECCIÓN	TOMO	LIBRO	FOLIO	INSCRIPCIÓN	IDUFIR	SUPERFICIE REGISTRAL (M²)	CUOTA	TITULAR REGISTRAL
C/ALMIRANTE, 18 - Local 1	Nº 28 de Madrid	15511	3ª	3064	354	14	7ª	28109000600756	159,64	6,73%	INICIATIVAS FARO 2024, S.A.
C/ALMIRANTE, 18 - Local 2		15513	3ª	3064	354	16	7ª	28109000600763	197,89	8,34%	
C/ALMIRANTE, 18 - 1º A		15515	3ª	3064	354	20	7ª	28109000600770	161,50	6,94%	
C/ALMIRANTE, 18 - 1º B		15517	3ª	3064	354	24	7ª	28109000600787	251,42	10,47%	
C/ALMIRANTE, 18 - 2º A		15519	3ª	3064	354	27	2ª	28109000600794	168,85	7,12%	
C/ALMIRANTE, 18 - 2º B		15521	3ª	3064	354	31	2ª	28109000600800	231,18	9,74%	
C/ALMIRANTE, 18 - 3º A		15523	3ª	3064	354	35	2ª	28109000600817	72,59	3,06%	
C/ALMIRANTE, 18 - 3º B		15525	3ª	3064	354	39	2ª	28109000600824	136,31	5,75%	
C/ALMIRANTE, 18 - 3º C		15527	3ª	3064	354	43	2ª	28109000600831	187,17	7,89%	
C/ALMIRANTE, 18 - 4º A		15529	3ª	3064	354	47	2ª	28109000600848	70,94	2,98%	
C/ALMIRANTE, 18 - 4º B		15531	3ª	3064	354	51	2ª	28109000600855	135,64	5,72%	
C/ALMIRANTE, 18 - 4º C		15533	3ª	3064	354	55	2ª	28109000600862	186,58	7,87%	
C/ALMIRANTE, 18 - 5º A		15535	3ª	3064	354	59	2ª	28109000600879	142,00	5,99%	
C/ALMIRANTE, 18 - 5º B		15537	3ª	3064	354	63	2ª	28109000600886	143,27	6,04%	
C/ALMIRANTE, 18 - 5º C		15539	3ª	3064	354	67	2ª	28109000600893	127,26	5,36%	
									2.372,24	100,00%	

## IDENTIFICACIÓN CATASTRAL – CORRESPONDENCIA CON REGISTRO (Según datos reflejados en la consulta descriptiva y gráfica del activo):

FINCA REGISTRAL	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (M²)	CUOTA
15511	C/ALMIRANTE, 18 - Local 1	1350203VK4715A0002JE	159,00	6,73%
15513	C/ALMIRANTE, 18 - Local 2	1350203VK4715A0003KR	222,00	8,34%
15515	C/ALMIRANTE, 18 - 1º A	1350203VK4715A0004LT	180,00	6,06%
15517	C/ALMIRANTE, 18 - 1º B	1350203VK4715A0005BY	215,00	11,35%
15519	C/ALMIRANTE, 18 - 2º A	1350203VK4715A0006ZU	172,00	7,12%
15521	C/ALMIRANTE, 18 - 2º B	1350203VK4715A0007XI	232,00	9,74%
15523	C/ALMIRANTE, 18 - 3º A	1350203VK4715A0008MO	75,00	3,06%
15525	C/ALMIRANTE, 18 - 3º B	1350203VK4715A0009QP	142,00	5,75%
15527	C/ALMIRANTE, 18 - 3º C	1350203VK4715A0010XI	184,00	7,89%
15529	C/ALMIRANTE, 18 - 4º A	1350203VK4715A0011MO	75,00	2,98%
15531	C/ALMIRANTE, 18 - 4º B	1350203VK4715A0012QP	142,00	5,72%
15533	C/ALMIRANTE, 18 - 4º C	1350203VK4715A0013WA	184,00	7,87%
15535	C/ALMIRANTE, 18 - 5º A	1350203VK4715A0014ES	146,00	5,99%
15537	C/ALMIRANTE, 18 - 5º B	1350203VK4715A0015RD	144,00	6,04%
15539	C/ALMIRANTE, 18 - 5º C	1350203VK4715A0016TF	126,00	5,36%
			<b>2.398,00</b>	<b>100,00%</b>



## CUADRO DE SUPERFICIES

No hemos realizado mediciones “in situ” o sobre planos a escala, del activo objeto de valoración por lo que asumimos como correctas las superficies facilitadas por el cliente. El activo, se valora en función del rendimiento, no por referencias a las superficies.

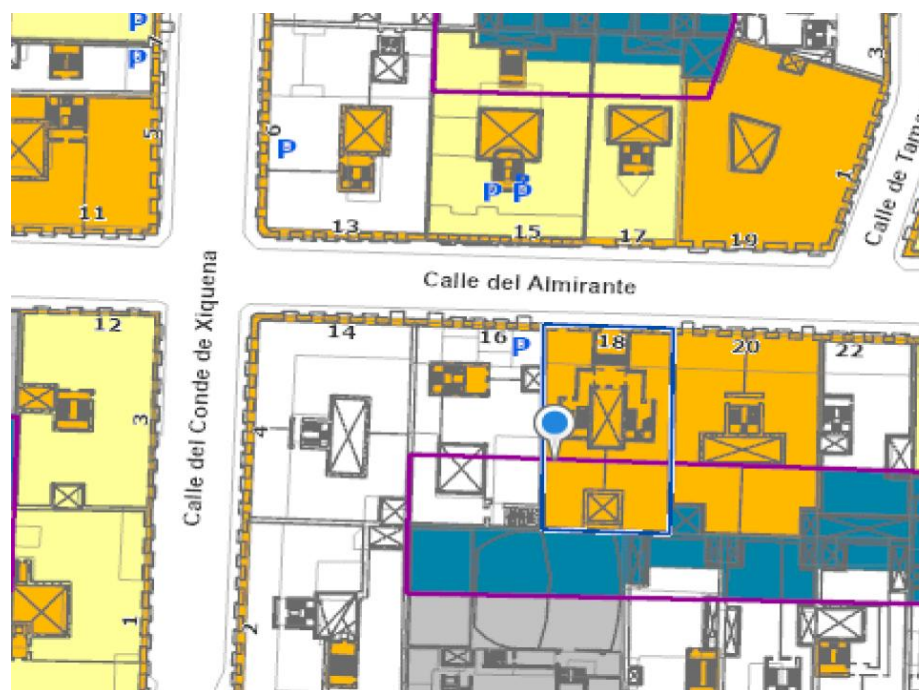
En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados.

UBICACIÓN 1	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL (M²)	SUPERFICIE CATASTRAL (M²)
C/ALMIRANTE, 18 - Local	15511	159,64	159,00
C/ALMIRANTE, 18 - Local	15513	197,89	222,00
C/ALMIRANTE, 18 - 1º A	15515	161,50	180,00
C/ALMIRANTE, 18 - 1º B	15517	251,42	215,00
C/ALMIRANTE, 18 - 2º A	15519	168,85	172,00
C/ALMIRANTE, 18 - 2º B	15521	231,18	232,00
C/ALMIRANTE, 18 - 3º A	15523	72,59	75,00
C/ALMIRANTE, 18 - 3º B	15525	136,31	142,00
C/ALMIRANTE, 18 - 3º C	15527	187,17	184,00
C/ALMIRANTE, 18 - 4º A	15529	70,94	75,00
C/ALMIRANTE, 18 - 4º B	15531	135,64	142,00
C/ALMIRANTE, 18 - 4º C	15533	186,58	184,00
C/ALMIRANTE, 18 - 5º A	15535	142,00	146,00
C/ALMIRANTE, 18 - 5º B	15537	143,27	144,00
C/ALMIRANTE, 18 - 5º C	15539	127,26	126,00
		2.372,24	2.398,00

## URBANISMO -

DIRECCIÓN	PLANEAMIENTO	PLANEAMIENTO DESARROLLO	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA	USO CARACTERÍSTICO	NORMA ZONAL	AFECCIONES URBANÍSTICAS
C/ALMIRANTE 18 - 28001 MADRID	PGOUM 97	-	Suelo urbano Consolidado	Residencial	Norma zonal 1 - Grado 1º - Nivel A	-

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA	CATÁLOGO	Nº DE CATÁLOGO	Nº DE MANZANA	CONDICIONES CATALOGACIÓN	ELEMENTOS DE CÁLOGO	OTRAS AFECCIONES
Conunto Histórico Villa de Madrid Cerca y Arrabal de Felipe II	Centro Histórico (APE.00.01)	25926	104059	Grado de Protección Integral	No hay	Zonas de protección acústica especial (ZPAE - Centro 2018)



## TITULARIDAD, ESTADO DE OCUPACIÓN Y CARGAS:

TITULARIDAD: INICIATIVAS FARO 2024, S.A

### ESTADO DE OCUPACIÓN:

#### C/Local 1

Se ha dispuesto de contrato de alquiler, firmado en fecha 3/12/2018, con una duración de 10 años, 2 de obligado cumplimiento, con una renta Indexada a IPC según las estipulaciones del contrato aportado, siendo la renta del 2025 de 47.886 euros.

#### C/Local 2.

Se ha dispuesto de contrato de alquiler, firmado en fecha 24/10/2023, con una duración de 15 años, 2 de obligado cumplimiento, con una renta Indexada a IPC según las estipulaciones del contrato aportado, siendo la renta del 2025 de 46.421 euros.

### CONTRATO DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN:

Se ha dispuesto de contrato de servicios de intermediación con la mercantil Home Select Property Management, S.L. firmado en fecha 2/02/2021, con una duración de 1 año, que se entenderá tácitamente renovado por períodos anuales, siempre y cuando ninguna de las partes lo denuncie con preaviso de 30 días.

En el contrato aportado, la retribución como contraprestación por sus servicios es del 12,73% del total de la renta acordada por estancia completa en el inmueble. Siguiendo indicaciones del cliente, teniendo en cuenta el peso de los alquileres de temporada y los alquileres por día, se establece en 11,64% constante en los años proyectados.

CARGAS: El valor de mercado calculado debe entenderse como libre de cargas y gravámenes de ninguna clase. El derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.

## COYUNTURA ECONÓMICA Y ANÁLISIS DEL MERCADO.

El contexto y coyuntura económica a nivel internacional y nacional mantiene su resistencia y refleja tanto en la economía norteamericana como a nivel Europa en España crecimientos estables y que probablemente se mantengan en el 2025, con algo de menor ritmo, aunque no sin retos que trabajar a lo largo del año.

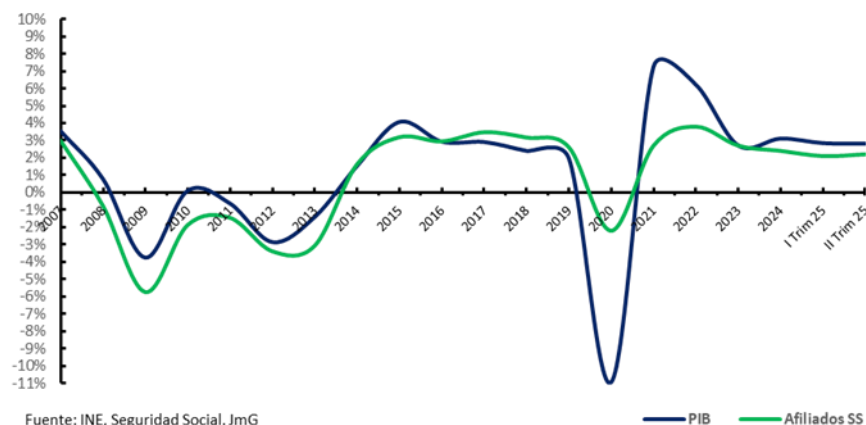
La economía mundial continúa mostrando una fuerte resiliencia, con tasas de crecimiento interanuales estables del orden del 3%, al tiempo que parecen normalizarse los desajustes entre oferta y demanda que se generaron con la pandemia, la guerra en Ucrania y otros conflictos en Oriente Próximo. Se estima para el 2025 una tasa interanual del crecimiento a nivel mundial con tasas del orden del 3,0%, manteniéndose este ritmo en el 2026, con la mejor aportación por parte de la economía de Estados Unidos. La inflación no se consigue moderar y quedará como promedio mundial en niveles del 4,0% y del 3,5% para 2025 y 2026 respectivamente, lo que hará mostrar más cautela por parte de los Bancos Centrales (FED, BCE, BoE, ...).

En el entorno nacional, la economía española marca un buen ritmo de crecimiento con un Producto Interior Bruto (PIB) en tasa interanual del 2,8% en los dos primeros trimestres de 2025, aunque hay que indicar, que en el segundo trimestre y con datos de avance ha bajado el ritmo. Por el lado del gasto, el consumo privado marca promedios del 3% 3n 3l primer trimestre y algo menos, del 2,7% para el segundo, notándose la reducción tanto en los hogares como en las APP. La inversión marca buenos resultados en vivienda que aumenta a un ritmo interanual del 5,4% para este segundo trimestre, subiendo Más de 2 puntos porcentuales respecto al trimestre anterior.

El sector exterior reduce en exportaciones y aumenta en las importaciones en el último trimestre con datos, reflejando cierto déficit exterior en las cuentas nacionales. Por el lado de la oferta, los sectores productivos que más crecen en los primeros seis meses del año son, la construcción y los servicios con un promedio de su tasa i interanual del 2,43% y del 3,2% respectivamente. Dentro del sector servicios las actividades inmobiliarias han aumentado su crecimiento del 2,3% del primer trimestre al 3,3% del segundo.

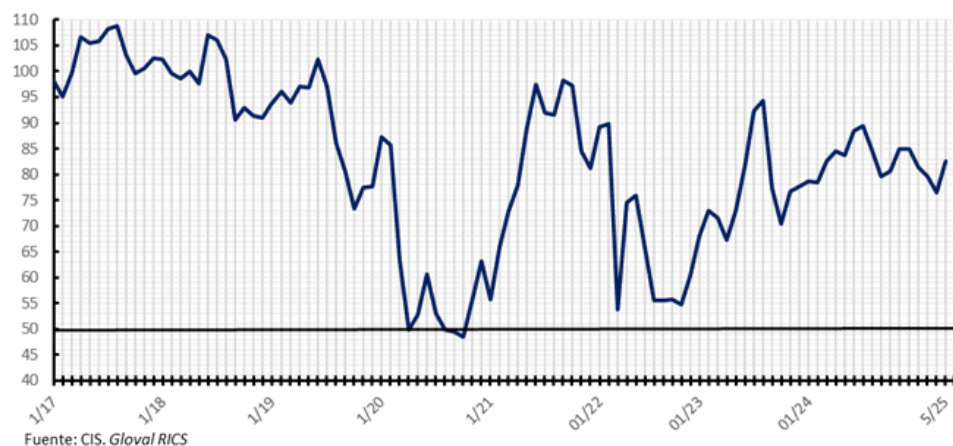
En relación a estos crecimientos por sectores y del consumo, las afiliaciones siguen mostrando datos buenos con una tasa media de crecimiento anual del 2,6% en los últimos 3 años.

**PIB y Afiliados Seguridad Social. Tasas Interanuales (%)**



Por su parte uno de los indicadores adelantados de la coyuntura económica es el Índice de Confianza del Consumidor (ICC) que elabora el CIS y que desde la pandemia dibuja datos por encima de 50 que se considera momentos de expansión de la economía, amparados por ese dato, se supone que el consumo será optimista, aunque no siempre se demuestra tal conclusión; el caso es que este indicador mantiene niveles altos. Se indica un cuadro de mando con indicadores importantes para la actividad y marcha del sector inmobiliario.

Índice de Confianza del Consumidor (ICC). Saldo neto



	Dato	
Entorno macro	II T 2025	
PIB reales. Ajust. Estac. y calendario (a/a) (I Trim 25)	●	2,80%
Afiliación a la Seg.Social. (a/a). Junio 25	●	2,19%
Tasa de Paro EPA (%) (I Trim 25)	●	11,36%
Tipo interés nuevos créditos hipot. GENERAL. (I Trim 25)	●	3,12%
Fijo	●	3,17%
Variable	●	3,01%
Índice de Precios al Consumo (IPC) (a/a). Junio 25	●	2,2%
Índice de Confianza del Consumidor (Puntos). Mayo 25	●	82,5
Accesibilidad vivienda/RBD (años). Dic. 24	●	7,25
Accesibilidad vivienda. Esfuerzo Teórico.(% RBD). Dic. 24	●	34,4%
Entorno inmobiliario		
Precio medio de Vivienda Libre (Var. a/a). Enero 25	●	10,50%
Hipotecas constituidas. Viviendas (Var. a/a). Enero 25	●	14,40%
Visados de Obra Nueva (a/a). Nº Edificios. Ene-Abr 25		
Residencial	●	6,40%
No Residencial	●	6,30%
Certificaciones Fin Obra (a/a). # Edificios. Enero 25	●	-10,10%
Crédito a los Hogares para vivienda (a/a). Abril 25	●	1,88%
# Transacciones inmobiliarias (a/a). Notariado. Enero 25		
Residencial	●	12,90%
Locales Comerciales	●	11,30%
Naves Industriales	●	4,70%
Oficinas	●	13,40%

a/a: variación interanual. RBD: Renta Bruta Disponible



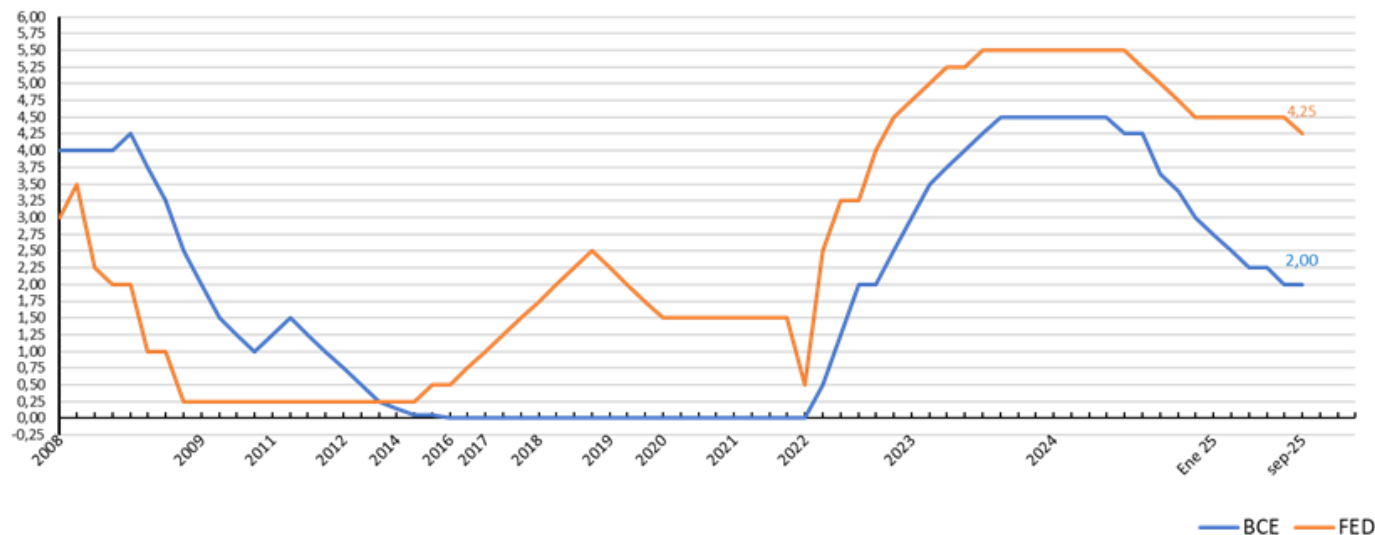
Se observa una ligera disminución de las presiones inflacionistas, tanto para las partidas de costes de materias primas como en los costes de mano de obra que, si persiste una disminución de la facturación y por mantener esta en niveles de rentabilidad, las empresas deberán bajar sus márgenes lo que puede influir en las contrataciones a la baja para mantener activos los negocios.

La inflación en España no está controlada y la subyacente anticipa esa tendencia a resistirse en niveles próximos al 2,5% o superiores en el caso de Europa.

La política monetaria del BCE es común para todos los países, independiente de la estructura económica que tengan y en el momento actual del ciclo, tanto Alemania como Francia, (pesos pesados en Europa) no atraviesan su mejor momento, por lo que probablemente Bruselas les facilite la salida del bache.

La evolución a la baja en las últimas revisiones que hace el BCE, (diferente a la estrategia adoptada por los Estados Unidos donde persiste la inflación y mantendrá una línea de prudencia a ver cómo evoluciona el empleo), en Europa lo contrario, dada la debilidad de las principales economías del continente, se mantendrá una política restrictiva para animar el consumo y el aumento de producción e inversión, lo que puede afectar negativamente a países como España con inflaciones más rebeldes. En el ciclo económico actual, y dadas las incertidumbres materiales de los excesos de endeudamiento por parte de los gobiernos, la incertidumbre política a nivel mundial, conflictos y nuevos acuerdos arancelarios hace que las yields del bono a 30 años (deuda a L/P) suban desde hace meses, lo que es un indicador adelantado a lo que puedan hacer el resto de curvas con vencimientos más cortos y su repercusión en las yields inmobiliarias.

**TIPOS de INTERÉS BCE y FED. Evolución (%)**. Septiembre 2025



Puede seguirse también la coyuntura general y del sector inmobiliario en el cuadro que elabora el área RICS de Gloval, como parte de los informes sectoriales y económicos en el ámbito de la inversión inmobiliaria.

## Indicadores del Sector Inmobiliario / ESPAÑA / Septiembre 2025 / Número 59

Tasas de variación interanual en porcentajes salvo otra indicación.

	2022	2023	2024	Trend	IV Trim 24	I Trim 25	II Trim 25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25
<b>Economía Española</b>													
<b>PIB p.m. (P. Reales, ajustados de estacionalidad y calendario)</b>	6,4	2,5	3,5	Verde	3,7	3,2	3,1	-	-	-	-	-	-
Gasto en consumo final (hogares, ISFLSH, AAPP)	2,9	3,1	3,0	Verde	3,1	2,9	2,7	-	-	-	-	-	-
Inversión en construcción (FBCF)	4,0	5,5	4,0	Verde	5,7	2,5	3,1	-	-	-	-	-	-
Inversión en Viviendas	9,0	0,8	2,1	Verde	3,0	3,9	5,2	-	-	-	-	-	-
Inversión en Otros Edificios y Construcciones	-1,9	11,7	6,2	Naranja	9,1	1,0	0,8	-	-	-	-	-	-
Inversión en Bienes de Equipo (FBCF)	2,1	2,6	1,9	Verde	5,6	9,1	9,8	-	-	-	-	-	-
Exportaciones	14,2	2,2	3,2	Verde	3,2	4,2	4,2	-	-	-	-	-	-
Importaciones	7,7	0,0	2,9	Verde	4,4	5,1	6,1	-	-	-	-	-	-
VAB Industria	3,5	-1,8	1,9	Verde	1,9	1,9	2,6	-	-	-	-	-	-
VAB Construcción	8,9	1,1	4,8	Verde	5,3	2,7	4,0	-	-	-	-	-	-
VAB Servicios	8,5	3,8	4,0	Verde	4,1	3,8	3,4	-	-	-	-	-	-
VAB Actividades Inmobiliarias	4,2	4,0	3,8	Verde	3,0	2,0	2,2	-	-	-	-	-	-
Indicador de Confianza del Consumidor (ICC) Puntos	66,6	78,4	83,6	Verde	81,7	82,0	78,4	79,6	76,5	82,5	76,1	82,9	-
Indicador de Confianza del Comercio por menor (reales y CVEC)	0,9	3,0	1,8	Verde	3,0	3,2	4,8	3,8	3,7	4,8	5,8	4,6	4,6
Matriculaciones de Automóviles Turismos. (número)	813.375	949.359	1.016.905	Verde	272.157	279.374	330.467	116.725	98.522	112.820	119.125	98.337	61.315
PMI Sector Servicios (CVE). Neutro=50. Índice	52,5	53,6	55,3	Verde	55,1	55,3	52,2	54,7	53,4	51,3	51,9	55,1	53,2
Población Activa. EPA	1,4	2,1	1,3	Verde	0,8	1,3	1,6	-	-	-	-	-	-
Población Ocupada. EPA	3,6	3,1	2,2	Verde	2,2	2,4	2,7	-	-	-	-	-	-
Tasa de Paro	13,0	12,2	11,3	Rojo	10,6	11,4	10,3	-	-	-	-	-	-
Afiliados a la Seguridad Social	3,9	2,7	2,4	Verde	2,4	2,3	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,3
Paro Registrado (promedio. miles)	2.963	2.767	2.628	Rojo	2.583	2.591	2.458	2.580	2.513	2.455	2.406	2.405	2.427
Índice de Precios de Consumo (IPC). Años mes diciembre	5,7	3,1	2,8	Verde	2,4	2,7	2,2	2,3	2,2	2,0	2,3	2,7	2,7
Inflación Subyacente. Años mes diciembre	7,0	3,8	2,6	Verde	2,5	2,2	2,3	2,0	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4
Índice Producción Industrial (IPI)	2,3	-1,6	0,7	Naranja	2,2	1,4	-0,8	8,2	-5,7	-1,0	4,5	2,3	-
Índice Precios Industriales (IPI)	35,5	-4,7	-3,7	Verde	-0,2	4,6	0,8	4,6	1,6	-0,1	1,0	0,4	-1,5
Coste Laboral (trabajador y mes)	4,2	5,5	4,0	Naranja	3,6	3,8	3,0	-	-	-	-	-	-
IBEX 35. (Rentabilidad acumulada en el año)	-4,30	14,70	17,94	Verde	19,99	24,94	25,09	18,61	22,42	25,00	27,85	30,11	30,99
Euribor 3 meses (promedio) (%)	0,34	3,43	3,57	Verde	3,00	2,56	2,11	2,44	2,25	2,09	1,98	1,99	2,02
Euribor 12 meses (promedio) (%)	1,09	3,86	3,27	Verde	2,54	2,44	2,10	2,40	2,14	2,08	2,08	2,08	2,11
Bono a 10 años. España. (%)	2,20	3,49	3,15	Verde	2,97	3,22	3,20	3,39	3,23	3,21	3,17	3,24	3,26
Prima de Riesgo España (pbs) (mensual-último)	102	102	80	Verde	70	66	63	62	67	59	64	58	60
<b>Sector Construcción e Inmobiliario</b>													
Licitación oficial. Anuncio BOE.	27,6	-10,6	7,5	Verde	20,3	-9,1	21,0	-20,8	11,9	38,1	12,9	4,5	-
Edificación	37,3	-11,1	18,2	Verde	10,5	5,3	4,1	-18,5	-34,4	50,3	-4,7	70,5	-
Ingeniería Civil	22,8	-10,3	1,8	Verde	26,5	-17,1	37,4	-23,3	63,0	25,6	27,1	-24,2	-
Consumo Aparente de Cemento	-0,8	-2,7	2,9	Verde	11,8	8,0	5,6	9,7	-3,5	7,2	13,3	11,6	13,1
Coste salarial TOTAL por trabajador y mes. Construcción	5,1	3,4	1,2	Naranja	-0,44	5,05	4,2	-	-	-	-	-	-
Paro registrado en construcción (promedio Miles)	233,9	213,4	202,0	Naranja	196,3	191,4	181,1	189,6	185,8	180,3	177,2	177,4	180,1
Afiliados S.S. construcción. Régimen General. (Promedio Miles)	979,1	1.000,2	-	Verde	1.007,7	1.011,9	1.036,3	1.023,1	1.028,9	1.036,2	1.043,9	1.047,7	1.032,3
Parque de viviendas. TOTAL estimado (Número)	26.811.833	26.902.443	27.004.765	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Visados Obra Nueva TOTAL (Número)	35.019	33.002	34.874	Naranja	8.658	9.358	9.149	3.351	2.911	3.168	3.070	3.670	-
Viviendas	30.820	29.069	30.610	Naranja	7.626	8.232	8.118	2.903	2.590	2.810	2.718	3.317	-
Edificios uso industrial, oficinas, etc.	4.199	3.933	4.264	Naranja	1.032	1.126	1.031	448	321	358	352	353	-
Visados ampliación y/o reforma. TOTAL Edificios (Número)	32.892	31.773	33.675	Naranja	8.074	8.656	8.810	3.137	2.704	3.056	3.050	3.360	-
Certificación Fin de Obra: TOTAL Edificios (Número)	46.190	40.257	40.653	Naranja	10.447	9.302	9.318	3.147	2.773	3.174	3.371	3.567	-
Stock de Vivienda Nueva. (número)	444.546	447.691	455.280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Viviendas Libres Iniciadas. (número)	96.996	98.040	112.220	Naranja	28.131	31.179	-	9.327	-	-	-	-	-
Transacciones de Viviendas. TOTAL. (número). Notariado	721.351	642.432	721.042	Verde	201.152	184.926	195.217	68.974	64.187	62.796	68.234	71.549	-
Viviendas Libres Terminadas. (número)	79.935	80.473	86.609	Naranja	24.699	18.642	-	6.765	-	-	-	-	-
Transacciones de Suelos. TOTAL. MFOM (número)	26.326	22.387	20.856	Naranja	4.380	6.426	7.437	-	-	-	-	-	-
Precio de la Vivienda / Renta Bruta Disponible por Hogar (años)	7,4	7,2	7,1	Naranja	7,2	7,3	-	-	-	-	-	-	-
Tasaciones de viviendas. TOTAL. (número)	986.732	938.721	961.669	Verde	254.922	254.256	268.402	42.831	-	-	-	-	-
Hipotecas Constituidas Sobre Viviendas. (número)	464.107	380.966	425.522	Verde	122.659	119.973	123.284	-	39.176	42.274	41.834	45.067	-
Esfuerzo Teórico anual de Accesibilidad a la Vivienda (Porcentaje)	31,6	36,9	34,8	Naranja	34,3	33,5	-	-	-	-	-	-	-
Crédito a los Hogares para compra de vivienda	0,7	-2,3	-1,2	Naranja	0,2	1,2	2,1	1,5	1,9	2,1	2,4	2,5	-
Valor Tasado de la Vivienda libre (€/m²)	1.741,0	1.809,1	1.913,6	Verde	1.972,1	2.033,4	2.093,5	-	-	-	-	-	-
Rentabilidad Bruta por Alquiler (%)	3,5	3,4	3,3	-	3,3	3,3	3,2	-	-	-	-	-	-
Precio de la vivienda libre (piso) (€/m²)	1.818	1.854	1.996	Naranja	2.079	2.142	-	2.127,3	2.131,6	2.129,1	-	-	-

Fuentes: INE, Bde, Mineco, Bolsa Madrid, MFOM, COAAT, Notariado, Thomson Reuters, Gloval Research

## Sector Inmobiliario:

Los valoradores mantienen el apunte coyuntural para el sector a julio de 2025 donde el riesgo sistémico que cubre lo relativo a la evolución y/o cambios que pueda reflejar la política monetaria, la situación geopolítica, los movimientos migratorios, la seguridad jurídica y los posibles regímenes fiscales, entre otros se mantiene y su afección directa a los activos inmobiliarios. Del mismo modo, cualquier decisión de comprar, mantener o vender una propiedad, deberá basarse en el ciclo económico actual y en las previsiones a futuro y que cada segmento del sector inmobiliario (oficinas, residencial, hotelero, inmológico, retail, etc.), pueden encontrarse en diferentes puntos dentro del ciclo inmobiliario, especialmente si se orienta a la actividad inversora donde se espera siempre unos retornos positivos.

A pesar de todas las dificultades encontradas recientemente con motivos de pandemia, sentimiento económico, "guerra Rusia-Ucrania", conflicto Palestino-Israelí, movimientos en la Política Monetaria de EEUU y de Europa, lo relativo a la guerra comercial de revisión de aranceles por parte de los EEUU con el resto del mundo, el sector inmobiliario es un superviviente y dado su carácter estructural en cualquier economía desarrollada como la española dentro de Europa, es un sector que aporta valor y riqueza al PIB del país, potenciado por el interés de inversores nacionales e internacionales, aunque requiere, como se ha apuntado, que el ámbito jurídico le aporte estabilidad y minimice riesgos en inversiones que generalmente son a largo plazo.

Dando un repaso a los principales segmentos de la actividad inmobiliaria, en el corto plazo, cabe destacar:

**Entorno macro:** La situación macroeconómica en este trimestre ha experimentado cambios relativos a aspectos geopolíticos que afectan aparte de al comercio internacional, también a los patrones de gasto de los consumidores a nivel mundial. Las mayores exigencias en el Gasto Público, derivado en el caso de los países de la OTAN de aumentar la aportación hasta un 5% del PIB de cada país, y un menor crecimiento en la mayoría de los países europeos, excepto en España, hacen que el coste de la deuda país descienda a menor ritmo del esperado con la bajada de tipos. Si se compara con el Real Estate, se puede producir una brecha entre las yields de los bonos y las del real estate que forzará a los inversores a establecer estrategias diferenciadoras tanto en buscar segmentos del inmobiliario con recorrido, como en la mejora u optimización en la gestión de las carteras y/o activos.

**Entorno residencial:** La situación sobre la vivienda en cualquiera de sus afecciones, en propiedad o en alquiler es delicada. La coyuntura económica en España impulsa a poder acceder a una vivienda en propiedad o arrendada, pero la oferta, los costes de materiales y mano de obra, los suelos aptos para construir, los tiempos de producción, etc., hacen que los precios continúen al alza con incrementos interanuales próximos al 10% y que no acompañen con el ciclo actual. Hay que añadir, además, la incomprensible inseguridad jurídica sobre el derecho a la propiedad privada mediante escritura. Facilita que se está impulsando una buena idea alternativa a lo clásico, que demuestra que el sector siempre innova, como es lo relativo al Co-Living en sus varias facetas y que pueden derivar mucha demanda, aunque pueda ser temporal hacia estas formas de vivir, especialmente entre los jóvenes.

**Inmológico:** Este segmento inmobiliario está sufriendo el aumento de los precios de los suelos en ubicaciones Prime o con perspectivas de crecimiento; lo que podría originar desplazamientos a buscar nuevas zonas por parte de promotores y operadores algo más descentralizadas en Madrid el eje de la A-41, A-4 y A-2 y en la zona del Noreste, el eje de Barcelona-Zaragoza.

Es evidente que estos posibles o futuribles emplazamientos de activos inmobiliarios deben contar con zonas y vías de comunicación de primer nivel, rápidas y que los ayuntamientos a los que puedan pertenecer estos ámbitos o pastillas de suelos sean muy ágiles para las transformaciones urbanísticas necesarias. Además, el producto buscado por operadores pasa por construir plataformas “Llave en mano” diseñadas según las necesidades del que las alquila.

**Oficinas:** Las oficinas siguen mostrando buen comportamiento en la absorción de espacios, en zonas Prime y aledañas en las ciudades más activas desde el punto de vista empresarial y de los negocios. Se mantiene la brecha con zonas descentralizadas, además de seguir teniendo peso el formato híbrido o el teletrabajo en muchos tipos de negocios. Se opta por contratar espacios de calidad, que la propiedad haya incorporado criterios ESG, que, si pagan una renta mayor, vaya implícito un ahorro en la factura de los suministros, etc. Las rentas en las zonas PRIME, tanto de Madrid como de Barcelona han aumentado en este último trimestre, llegando en la capital a los 40-43 €/m2/mes y en la ciudad Condal a los 29-30 €/m2/mes. Esto es así, principalmente por la falta de disponibilidad en esas zonas. Cabe seguir apostando por adaptar edificios descentralizados para oficinas en otros usos actuales y adaptables a la demanda y rehabilitar-reformar inmuebles de oficinas obsoletos en las zonas donde sí hay demanda de oficinas.

**Retail:** La actividad comercial, correlacionada con el consumo privado, ha mantenido un comportamiento sólido y continúa aumentando espacios en los centros comerciales y afluencia a las medianas y a los locales. Comerciales a pie de calle, que mantienen el interés en la contratación de estos en las calles más comerciales de las grandes ciudades tanto por firmas nacionales como internacionales. Los Centros comerciales han recuperado ocupaciones de niveles similares a las de 2021, previo Covid, similar al comportamiento de los consumidores con los Parques de medianas.

**Hotelero:** El hotelero mantiene su tendencia alcista en los principales indicadores de entradas, ocupaciones y ratios de rentabilidad; tanto en el segmento urbano como en el vacacional. En general el sector hotelero ha facturado un 5,6% más en mayo de 2024 que su homólogo del año anterior. Por destinos principales, hay que destacar el dato de pernoctaciones en las Comunidades de Andalucía, Cataluña y la comunidad Valenciana, que representaron el 20,3%, el 14,5% y el 11,8% respectivamente sobre el total nacional y en lo que respecta a los no residentes, los destinos elegidos han sido las Islas Baleares, Las Islas Canarias y Cataluña. El ingreso medio por habitación disponible (RevPAR) influenciado por las ocupaciones y los ADRs, reflejó un incremento del 5,6%, igual que el ADR.

En el contexto del inversor, las rentabilidades (yields) para ubicaciones PRIME y en ciudades de máximo interés por parte de éstos, de gestores y operadores, experimentaron ligeras subidas en prácticamente todos los segmentos del inmobiliario comercial a lo largo del 2024, a raíz, principalmente, de la menor liquidez del mercado como consecuencia de la subida de tipos de interés resultado del cambio de sentido de la Política Monetaria del BCE. En 2025 se espera una estabilización de yields en el sector a ver el comportamiento de los bonos americanos y de los principales países de Europa que tienden a subir, que en el caso de ligeras reducciones de yields en algunos segmentos, vendrán posibilitadas por incrementos de rentas y/o ADRs, no por compresiones de estas en sí.

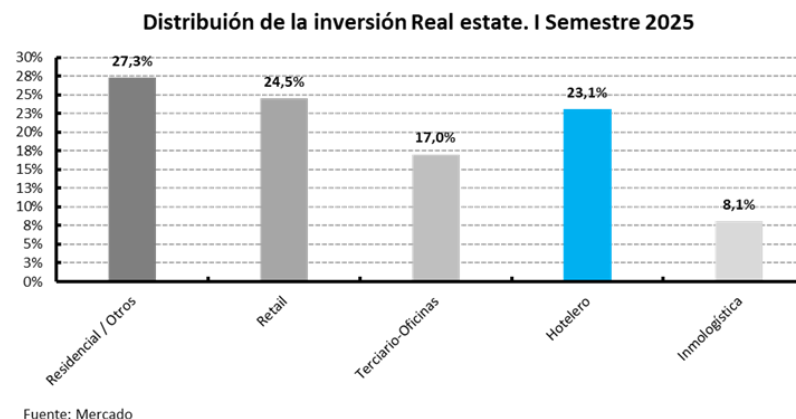
En el cuadro elaborado por el departamento de valoraciones internacionales del Grupo Gloval, el sentimiento del mercado para el segundo trimestre del 2025 se mantiene firme y con expectativas en el corto y medio plazo de crecimientos sostenibles.

III TRIMESTRE 2025 - Commercial Real Estate. RICS								
	Demanda Ocupacional	Vacancy	Incentivos	Rentas	Yields (tendencia, evolución)	Expectativas Capital Values	Mercado Transaccional	Riesgo ESPECÍFICO
Oficinas PRIME	Sube	Baja	Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Sube	Mantiene	3
Oficinas Secundario	Baja-Mantiene	Sube	Suben	Baja-Mantiene	Sube-Mantiene	Baja-Mantiene	Mantiene	7
Inmologística / Industrial PRIME (Ejes)	Sube	Baja	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Sube	Mantiene	4
Inmologística / Industrial Secundario (Ejes)	Baja-Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	6
Retail Prime HS	Sube	Baja	Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Sube	Sube	3
Retail Medianas Prime	Mantiene	Baja	Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Sube-Mantiene	Sube	5
Retail CC PRIME	Sube-Mantiene	Baja-Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	5
Living (Resid. Seniors, Estudiantes, ...)	Sube	Baja	Mantiene	Sube-Mantiene	Mantiene	Sube	Sube	3
Hoteles	Sube	Baja	Mantiene	Sube	Mantiene	Sube	Sube	3
Centros de Datos	Sube	Baja	Mantiene	Sube	Mantiene	Sube	Sube	3
Trasteros	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	Mantiene	5

Bajista    Alcista

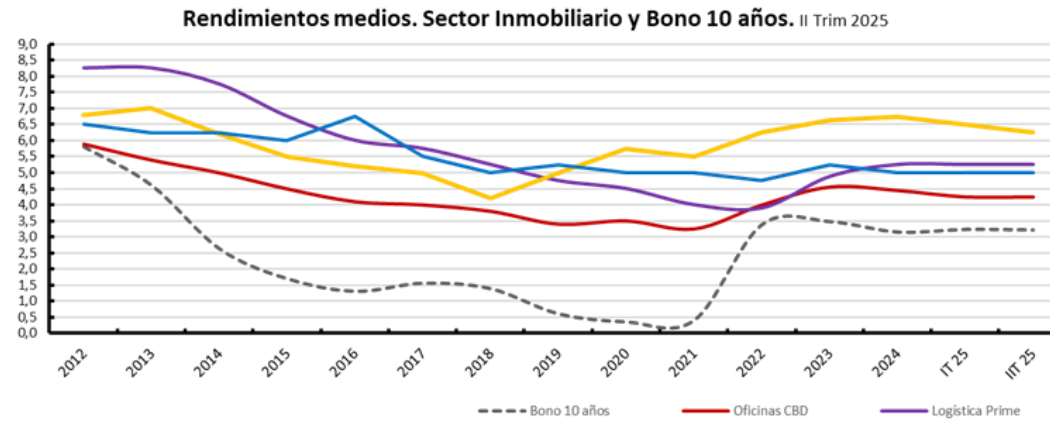
El volumen de inversión transaccionado a lo largo del 2024 y según datos del departamento RICS de Gloval, alcanzó en torno a los 13.260 millones de euros donde el protagonista ha sido el segmento hotelero con el 24% sobre el total, seguido retail con el 18,5%, las oficinas recuperan con un peso del 11,8%. El segmento residencial, living, alternativo, contemplándolo como un conjunto ha supuesto el 28% del total de la inversión. A solares y otros productos se ha ido el restante 7,5%. Respecto al 2023 ha supuesto un incremento interanual del 29%.

En el primer semestre de 2025 la inversión se orientó principalmente a los alternativos-living, al retail en centros comerciales y medianas y al hotelero que mantiene el interés inversor.





Atendiendo a rentabilidades y los registros de los diferentes segmentos del sector y tomando como referencia el activo sin riesgo (Rf) que aparece en evoluciones correlacionadas con la Política Monetaria (bono a 10 años), éstas reflejan primas estables respecto a la yield del bono.



## El Segmento Residencial de corta y media estancia no vacacional.

Se puede afirmar de manera contrastada en el mercado, que el producto residencial orientado al alquiler de corta y media estancia no vacacional puede entrar en el ámbito de la LAU, está teniendo resultados positivos para los inversores que apuestan por este segmento alternativo del inmobiliario; y, especialmente en ciudades "TOP" como Madrid.

Está siendo uno de los segmentos con mayor crecimiento en su trayectoria reciente, generado un incremento en el interés por parte de inversores y/o promotores en adquirir suelos o edificios de uso terciario y dotacional en ubicaciones clave dentro de las grandes ciudades españolas, especialmente Madrid y Barcelona y que suponen unos retornos interesantes y atractivos.

Esta modalidad de alojamiento ofrece flexibilidad y diferenciación frente a otras alternativas como el Flex living o también frente al hospedaje clásico de los hoteles.

Cabe destacar una serie de indicadores interesantes a la hora de analizar este tipo de activos inmobiliarios:

- I.- Los Flujos de Ingresos y Gastos, con rentas que tienen a la estabilidad en momentos tempranos de la inversión.
- II.- Existe una demanda creciente no satisfecha, que provocará un incremento de la oferta de producto y que mejoran en gastos a otras formas de hospedaje para este colectivo destacando exclusividad de clientes con un alto poder adquisitivo que visitan la ciudad o están períodos cortos de tiempo.
- III.- Le son favorables a su crecimiento las tendencias sociales actuales y futuras y los cambios demográficos y tecnológicos.
- IV.- Otra de las particularidades y atractivos para este tipo de activos, es una demanda creciente de espacios de trabajo compartidos y flexibles, que son adaptables a prácticamente todos los sectores productivos en una economía, siendo en unos más adaptable que en otros.
- V.- La componente tecnológica en los espacios de oficina, como sistemas de gestión de edificios inteligentes y conectividad de alta velocidad, que están redefiniendo lo que las empresas buscan en una propiedad de alquiler.
- VI.- Por supuesto la componente de sostenibilidad y ahorro energético. Son activos de nueva construcción o reformados íntegramente y adaptados a las normas de sostenibilidad y de eficiencia energética.
- VII.- La gestión de este tipo de alquileres requiere la intervención de operadores profesionales para su optimización, debido a la alta rotación de clientes que tienen y los servicios variados que utilizan. En España existen ya operadores profesionalizados en este campo.

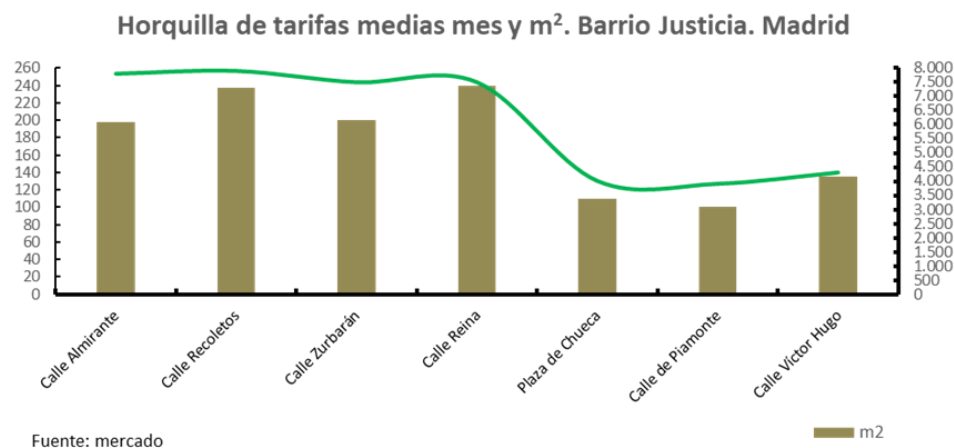
Ofrece tarifas diarias (ADRs) que comprenden entre los 80€ y los 150€ para estancias más largas, hasta los 11 meses y entre los 150€ y los 250€ para corta estancia, en zonas prime y más céntricas de las ciudades. Suelen añadir seguridad al contrato y eliminar en gran medida impagos de la renta mensual, servicios de limpieza, si se desea, servicios de wifi, salas de lectura en muchos inmuebles y son más respetuosos con los vecinos, en caso de no disponer del inmueble completo dedicado a esta actividad.

Se basan en el principio del "pago por usar" una estabilidad a los flujos de caja del propietario y/u operador de este tipo de activo.

Los porcentajes de ocupación varían según la duración de la estancia, siendo sensibles a la estacionalidad, con puntas en los meses de verano y buen tiempo y algo inferiores en otras épocas del año, aunque en el caso de Madrid esa estacionalidad es menos abultada dado el carácter turístico de la ciudad y que es la capital de España, pero en general, suelen estar por encima del 85%.

El alquiler no vacacional no es una modalidad de alquiler turístico, se firma a través de un contrato denominado de temporada, en particular la Comunidad de Madrid dispone de una norma específica para este tipo de alquileres

El activo que se ubica en el Barrio Justicia de Madrid forma parte de la zona prime para este tipo de activos, con tarifas mensuales que van desde los 3.000 euros mes hasta en algunos picos los 10.000 euros. El gráfico siguiente muestra algunas evidencias del mercado y su superficie alquilable, siendo lo



## ASPECTOS SOBRE CUALQUIER INCERTIDUMBRE DE VALORACIÓN SUSTANCIAL EN RELACIÓN CON LA VALORACIÓN

Existen siempre asuntos que puedan dar a origen a determinadas incertidumbres que pueden afectar al valor.

El Libro Rojo de la RICS en su OBPVA 10 - Incertidumbre sustancial en la valoración, indica y aprueba que si un Miembro o Miembros RICS, Registered Valuer, considera(n) aplicar algún input de incertidumbre material que considere relevante, deberá reflejarlo tanto en los Términos de Contratación, como en los informes.

En el momento actual (septiembre de 2025), en las valoraciones con Base de Valor, VALOR de MERCADO, los MRICS, RV que firman los Términos de Contratación y el informe de valoración, consideran que la situación socio-política con notables niveles de incertidumbre como la invasión de Rusia en territorios de Ucrania, el conflicto en Oriente Próximo con Israel, Franja de Gaza, Líbano e Irán, y sus efectos sobre la economía en las principales potencias y países occidentales que pueden verse afectadas por el comercio internacional y de materias primas y que pueden afectar a los valores nominales de los activos, así como la iliquidez en transacciones en los mercados de inversión.

En base a esto y como una métrica amplia de valores, se realizará, cuando sea posible un análisis de sensibilidad en base a tasas de descuentos y yields.

## FACTORES MEDIOAMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA (ESG) SIGNIFICATIVOS UTILIZADOS Y CONSIDERADOS

El informe de valoración se ha realizado conforme a las NIV y a lo establecido por la RICS en su LIBRO ROJO de edición del 31 de enero de 2025, y que incluye y considera factores medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) que puedan afectar al valor del activo, de acuerdo con la sección OBPVA 8 del Libro Rojo.

Los valoradores no han realizado inspecciones técnicas ni auditorías específicas para verificar el cumplimiento ESG. La relevancia de los Factores ESG, variará según la tipología del activo, el uso del mismo, del propósito de la instrucción y de la base de valor.

El cliente reconoce que los valoradores MRICS, RV no son responsables de verificar de forma independiente la exactitud de la información ESG proporcionada por él, ni por terceros (por ejemplo, certificaciones energéticas, fuentes de combustible y energías renovables, riesgos físicos y/o climáticos, informes de sostenibilidad, auditorías ambientales). A los efectos de este informe, se han realizado consultas para determinar factores de sostenibilidad que puedan afectar el valor, de acuerdo con el alcance de los Términos de Contratación firmados.

La sostenibilidad abarca una amplia gama de factores físicos, sociales, ambientales y económicos que pueden afectar el valor de un activo, incluso si no se reconocen explícitamente. Esto incluye riesgos ambientales clave, como inundaciones, eficiencia energética y clima, así como consideraciones de diseño, legislación y gestión, y uso actual e histórico de la tierra.

En ausencia de datos que lo refuten, se establece que:

- El activo no está contaminado y se considera no afectado negativamente por ninguna ley ambiental existente o propuesta.
- El inmueble va a disponer de Certificado de Eficiencia Energética, según lo requerido por la legislación vigente.



## PRINCIPALES CONSIDERACIONES DE LA VALORACIÓN

El inmueble ha sido valorado bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", definido por los estándares RICS en el Libro rojo de esta Institución con fecha de edición actualizada al 31 de enero de 2025 y según se refleja en el documento de Términos de contratación firmado por el cliente.

El valor de un activo inmobiliario no es algo sostenible en el tiempo, por lo que el valor reflejado como sumatorio del conjunto total de activos en la valoración, podría diferir si se obtiene en fecha anterior o posterior a la reflejada en el documento de Términos de Contratación.

No se tendrán en consideración los gastos que normalmente inciden en operaciones de compraventa, ni en los posibles impuestos o tasas tales como el ITP y AJD, Tasas de Notaría y Registro, Impuestos indirectos como el IVA o los honorarios de intermediación en la operación de compraventa.

## ENFOQUE Y ARGUMENTACIÓN DE LA VALORACIÓN

Como resultado del estudio y del análisis de los activos, los valoradores MRICS, Registered Valuers, han optado por utilizar el ENFOQUE DE RENTAS basado en la proyección de ingresos y gastos y apoyados en transacciones en cada caso, siempre que haya podido identificarse activos de similares características a los de la valoración y para los que exista información disponible en el mercado sobre precios, operaciones de mercado, rentas de alquiler, en un plazo corto de tiempo.

Se ha descartado el enfoque de mercado basado en la comparación ya que no existe un número suficiente de transacciones similares al objeto de valoración que permita su aplicación, aunque sí se han tenido en cuenta las transacciones públicas de hoteles más recientes, para orientar el mercado general.

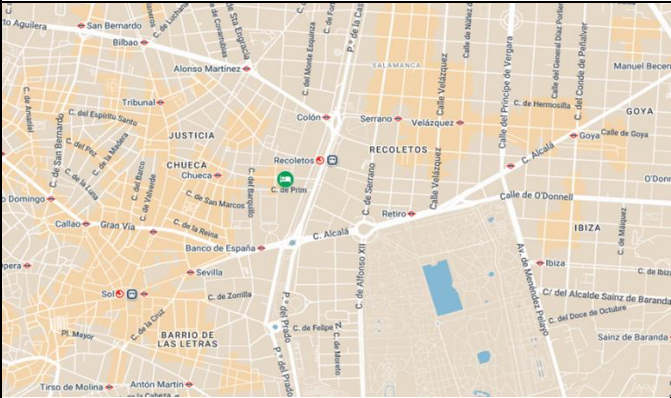


Se ha descartado en enfoque de coste de reposición, por valorarse un activo terminado.

## MÉTODO DE VALORACIÓN

La valoración se ha realizado de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo Global (RICS, edición de enero de 2025), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (NIV, edición de enero de 2025).

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.

## FICHA INDIVIDUALIZADA DEL ACTIVO

<b>INMUEBLE:</b> Calle ALMIRANTE, 18 - MADRID	<b>REFERENCIA:</b> 980120251971705	<b>SOLICITANTE:</b> INICIATIVAS FARO 2024, S.A.																																																												
																																																														
<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b>	<b>COMUNICACIONES</b>	<b>SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS</b>																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20%;"><b>Dirección:</b></td><td>C/ Almirante, 18 - Madrid</td></tr> <tr><td><b>C.P.:</b></td><td>28004</td></tr> <tr><td><b>Distrito:</b></td><td>Centro</td></tr> <tr><td><b>Barrio:</b></td><td>Justicia (Chueca)</td></tr> <tr><td><b>Provincia y Municipio</b></td><td>Madrid - Madrid</td></tr> <tr><td><b>Calidad ubicación:</b></td><td>Media</td></tr> <tr><td><b>Uso Característico</b></td><td>Residencial Plurifamiliar</td></tr> <tr><td><b>Tipología Edificio:</b></td><td>Manzana cerrada</td></tr> <tr><td><b>Uso principal del activo:</b></td><td>Alquiler corta estancia no vacacional</td></tr> </table>	<b>Dirección:</b>	C/ Almirante, 18 - Madrid	<b>C.P.:</b>	28004	<b>Distrito:</b>	Centro	<b>Barrio:</b>	Justicia (Chueca)	<b>Provincia y Municipio</b>	Madrid - Madrid	<b>Calidad ubicación:</b>	Media	<b>Uso Característico</b>	Residencial Plurifamiliar	<b>Tipología Edificio:</b>	Manzana cerrada	<b>Uso principal del activo:</b>	Alquiler corta estancia no vacacional	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 40%;"><b>Metro:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Tren Largo Recorrido:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Cercanías:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Autobuses:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Aeropuerto (km):</b></td><td>12</td></tr> <tr><td><b>Taxis:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Transporte público:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>BiciMad:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Cerca Centro Ciudad:</b></td><td>Sí</td></tr> </table>	<b>Metro:</b>	Sí	<b>Tren Largo Recorrido:</b>	Sí	<b>Cercanías:</b>	Sí	<b>Autobuses:</b>	Sí	<b>Aeropuerto (km):</b>	12	<b>Taxis:</b>	Sí	<b>Transporte público:</b>	Sí	<b>BiciMad:</b>	Sí	<b>Cerca Centro Ciudad:</b>	Sí	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 40%;"><b>Restaurantes:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Supermercados:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Moda y complementos:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Ocio:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Áreas deportivas:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Zonas verdes:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Parkings:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Colegios:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Residencias de Estudiantes:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Residencias de Ancianos:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Hoteles:</b></td><td>Sí</td></tr> <tr><td><b>Hospitales:</b></td><td>Sí</td></tr> </table>	<b>Restaurantes:</b>	Sí	<b>Supermercados:</b>	Sí	<b>Moda y complementos:</b>	Sí	<b>Ocio:</b>	Sí	<b>Áreas deportivas:</b>	Sí	<b>Zonas verdes:</b>	Sí	<b>Parkings:</b>	Sí	<b>Colegios:</b>	Sí	<b>Residencias de Estudiantes:</b>	Sí	<b>Residencias de Ancianos:</b>	Sí	<b>Hoteles:</b>	Sí	<b>Hospitales:</b>	Sí
<b>Dirección:</b>	C/ Almirante, 18 - Madrid																																																													
<b>C.P.:</b>	28004																																																													
<b>Distrito:</b>	Centro																																																													
<b>Barrio:</b>	Justicia (Chueca)																																																													
<b>Provincia y Municipio</b>	Madrid - Madrid																																																													
<b>Calidad ubicación:</b>	Media																																																													
<b>Uso Característico</b>	Residencial Plurifamiliar																																																													
<b>Tipología Edificio:</b>	Manzana cerrada																																																													
<b>Uso principal del activo:</b>	Alquiler corta estancia no vacacional																																																													
<b>Metro:</b>	Sí																																																													
<b>Tren Largo Recorrido:</b>	Sí																																																													
<b>Cercanías:</b>	Sí																																																													
<b>Autobuses:</b>	Sí																																																													
<b>Aeropuerto (km):</b>	12																																																													
<b>Taxis:</b>	Sí																																																													
<b>Transporte público:</b>	Sí																																																													
<b>BiciMad:</b>	Sí																																																													
<b>Cerca Centro Ciudad:</b>	Sí																																																													
<b>Restaurantes:</b>	Sí																																																													
<b>Supermercados:</b>	Sí																																																													
<b>Moda y complementos:</b>	Sí																																																													
<b>Ocio:</b>	Sí																																																													
<b>Áreas deportivas:</b>	Sí																																																													
<b>Zonas verdes:</b>	Sí																																																													
<b>Parkings:</b>	Sí																																																													
<b>Colegios:</b>	Sí																																																													
<b>Residencias de Estudiantes:</b>	Sí																																																													
<b>Residencias de Ancianos:</b>	Sí																																																													
<b>Hoteles:</b>	Sí																																																													
<b>Hospitales:</b>	Sí																																																													
<b>DATOS REGISTRALES Y CATASTRALES</b>	<b>COORDENADAS</b>																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 40%;"><b>Títular Registral:</b></td><td>INICIATIVAS FARO 2024, S.A.</td></tr> <tr><td><b>Finca Registral nº</b></td><td>Registro nº 28 de Madrid</td></tr> <tr><td><b>División Horizontal</b></td><td>SÍ</td></tr> <tr><td><b>Propiedad %:</b></td><td>100</td></tr> <tr><td><b>Nº Fincas Registrales:</b></td><td>15</td></tr> <tr><td><b>Identificación Catastral</b></td><td>15 (ver informe)</td></tr> </table>	<b>Títular Registral:</b>	INICIATIVAS FARO 2024, S.A.	<b>Finca Registral nº</b>	Registro nº 28 de Madrid	<b>División Horizontal</b>	SÍ	<b>Propiedad %:</b>	100	<b>Nº Fincas Registrales:</b>	15	<b>Identificación Catastral</b>	15 (ver informe)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 40%;"><b>X Google</b></td><td>40,42259</td></tr> <tr><td><b>Y Google</b></td><td>-3,69361</td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table>	<b>X Google</b>	40,42259	<b>Y Google</b>	-3,69361																																													
<b>Títular Registral:</b>	INICIATIVAS FARO 2024, S.A.																																																													
<b>Finca Registral nº</b>	Registro nº 28 de Madrid																																																													
<b>División Horizontal</b>	SÍ																																																													
<b>Propiedad %:</b>	100																																																													
<b>Nº Fincas Registrales:</b>	15																																																													
<b>Identificación Catastral</b>	15 (ver informe)																																																													
<b>X Google</b>	40,42259																																																													
<b>Y Google</b>	-3,69361																																																													
<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE</b>																																																														
<p>Inmueble ubicado en el Barrio Justicia, distrito Centro, entorno urbano consolidado de uso residencial, comercial y parte de oficinas. Es un edificio plurifamiliar entre medianeras y destinado a fecha de valoración al alquiler. Está compuesto por 18 fincas registrales con escritura de División Horizontal. Consta de planta sótano, con gimnasio y almacén, sin garajes, planta baja y cinco plantas sobre rasante y planta bajo cubierta. distribuido en 13 apartamentos, dos locales comerciales. Tiene un núcleo de comunicación vertical, con escalera y ascensor.</p>																																																														

## FICHA INDIVIDUALIZADA DEL ACTIVO

<b>INMUEBLE:</b> Calle ALMIRANTE, 18 - MADRID		<b>REFERENCIA:</b> 980120251971705	<b>SOLICITANTE:</b> INICIATIVAS FARO 2024, S.A.																								
<b>INSPECCIÓN</b> <table border="1"> <tr><td>Fecha Inspección:</td><td>29/09/2025</td></tr> <tr><td>Inspecc. Interior/Exterior:</td><td>Interior / Exterior</td></tr> <tr><td>Conservación exterior:</td><td>Muy buena</td></tr> <tr><td>Distribución y Conserv.interior:</td><td>Muy buena</td></tr> <tr><td>Edad predominante del Barrio:</td><td>Alta</td></tr> <tr><td>Accesibilidad:</td><td>Muy buena</td></tr> </table>		Fecha Inspección:	29/09/2025	Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior	Conservación exterior:	Muy buena	Distribución y Conserv.interior:	Muy buena	Edad predominante del Barrio:	Alta	Accesibilidad:	Muy buena	<b>CONSTRUCCIÓN</b> <table border="1"> <tr><td>Año Construcción:</td><td>1900</td></tr> <tr><td>Año Reforma integral:</td><td>2006</td></tr> <tr><td>Edif. Sostenible:</td><td>Sí</td></tr> <tr><td>Certificación Energética:</td><td>D</td></tr> <tr><td>Sist. Anti-incendios:</td><td>Sí</td></tr> <tr><td>Ascensor</td><td>Sí</td></tr> </table>		Año Construcción:	1900	Año Reforma integral:	2006	Edif. Sostenible:	Sí	Certificación Energética:	D	Sist. Anti-incendios:	Sí	Ascensor	Sí
Fecha Inspección:	29/09/2025																										
Inspecc. Interior/Exterior:	Interior / Exterior																										
Conservación exterior:	Muy buena																										
Distribución y Conserv.interior:	Muy buena																										
Edad predominante del Barrio:	Alta																										
Accesibilidad:	Muy buena																										
Año Construcción:	1900																										
Año Reforma integral:	2006																										
Edif. Sostenible:	Sí																										
Certificación Energética:	D																										
Sist. Anti-incendios:	Sí																										
Ascensor	Sí																										
<b>SUPERFICIES</b> <table border="1"> <tr><td>Superficie S/ Licencia (m²):</td><td>2.342,51</td></tr> <tr><td>Superficie Registral (m²):</td><td>2.372,24</td></tr> <tr><td>Superficie Catastral (m²):</td><td>2.398,00</td></tr> <tr><td>Nº de plantas Sobre Rasante:</td><td>5</td></tr> <tr><td>Superficie Bajo Rasante (m²):</td><td>-</td></tr> <tr><td>Nº de plantas Bajo Rasante:</td><td>-</td></tr> </table>		Superficie S/ Licencia (m²):	2.342,51	Superficie Registral (m²):	2.372,24	Superficie Catastral (m²):	2.398,00	Nº de plantas Sobre Rasante:	5	Superficie Bajo Rasante (m²):	-	Nº de plantas Bajo Rasante:	-	<b>UNIDADES</b> <table border="1"> <tr><td>Unidades de apartamentos:</td><td>13</td></tr> <tr><td>Unidades de trasteros:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Uds. plazas de garaje:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Unidades de locales:</td><td>2</td></tr> <tr><td>Unidades Vacías (apartamentos)</td><td>2</td></tr> <tr><td>Unidades Alquiladas:</td><td>13</td></tr> </table>		Unidades de apartamentos:	13	Unidades de trasteros:	-	Uds. plazas de garaje:	-	Unidades de locales:	2	Unidades Vacías (apartamentos)	2	Unidades Alquiladas:	13
Superficie S/ Licencia (m²):	2.342,51																										
Superficie Registral (m²):	2.372,24																										
Superficie Catastral (m²):	2.398,00																										
Nº de plantas Sobre Rasante:	5																										
Superficie Bajo Rasante (m²):	-																										
Nº de plantas Bajo Rasante:	-																										
Unidades de apartamentos:	13																										
Unidades de trasteros:	-																										
Uds. plazas de garaje:	-																										
Unidades de locales:	2																										
Unidades Vacías (apartamentos)	2																										
Unidades Alquiladas:	13																										
<b>FORTALEZAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ubicación del inmueble privilegiada (prime)</li> <li>- Mercado de alquiler dinámico y flexible.</li> <li>- Ingreso fijo mensual. El propietario sabe la duración de la estancia y la previsión de ingresos fija por meses que va a obtener por alquilar su propiedad.</li> <li>- Escasa morosidad y genera mayor rentabilidad que el alquiler residencial tradicional</li> </ul>		<b>DEBILIDADES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Necesidad de estar renovado permanentemente.</li> <li>- CapEx de mantenimiento importante</li> <li>- Segmento con aumento de competidores.</li> <li>- Presión normativa estricta y exigente.</li> <li>- Riesgo de vacancy</li> </ul>																									
<b>AMENAZAS</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Las que se derivan de una coyuntura macroeconómica, o cambios causados por el nivel de incertidumbres que hay presentes en el momento actual.</li> <li>- Aumento de competidores por nuevas incorporaciones al mercado.</li> </ul>		<b>OPORTUNIDADES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ubicación en zona céntrica y alta demanda.</li> <li>- Revalorización del edificio por ubicación.</li> <li>- Buena yield de rentas y valor del inmueble.</li> <li>- Demanda potente de alquiler C y Media estancia.</li> <li>- Opción de cambio de uso a residencial o destinado a hotel o a la venta.</li> </ul>																									
<b>EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN EL DÍA DE LA INSPECCIÓN</b> <table border="1"> <tr><td>Tipo de Alquiler:</td><td>Corta/Media estancia</td></tr> <tr><td>Ocupación apartamentos:</td><td>86,89%</td></tr> <tr><td>Ocupación trasteros:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ocupación plazas de garaje:</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ocupación locales:</td><td>100,00%</td></tr> <tr><td>Período medio de alquiler:</td><td></td></tr> </table>				Tipo de Alquiler:	Corta/Media estancia	Ocupación apartamentos:	86,89%	Ocupación trasteros:	-	Ocupación plazas de garaje:	-	Ocupación locales:	100,00%	Período medio de alquiler:													
Tipo de Alquiler:	Corta/Media estancia																										
Ocupación apartamentos:	86,89%																										
Ocupación trasteros:	-																										
Ocupación plazas de garaje:	-																										
Ocupación locales:	100,00%																										
Período medio de alquiler:																											
<b>EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN ESTIMADA</b> <table border="1"> <tr><td>Ocupación 1er año:</td><td>86,89%</td></tr> <tr><td>Ocupación 2º año:</td><td>86,89%</td></tr> <tr><td>Ocupación 3er año:</td><td>86,89%</td></tr> <tr><td>Ocupación resto años:</td><td>86,89%</td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </table>				Ocupación 1er año:	86,89%	Ocupación 2º año:	86,89%	Ocupación 3er año:	86,89%	Ocupación resto años:	86,89%																
Ocupación 1er año:	86,89%																										
Ocupación 2º año:	86,89%																										
Ocupación 3er año:	86,89%																										
Ocupación resto años:	86,89%																										
<b>ANÁLISIS DE MERCADO</b> <p>El alquiler de corta y media estancia no vacacional en Madrid y en zonas más demandadas como en el barrio Justicia, mantiene un claro potencial de crecimiento desde hace un par de años aproximadamente. Esta modalidad de alojamiento ofrece flexibilidad y tranquilidad a personal de empresas desplazados temporalmente, o extranjeros que vienen a España por una temporada; es decir, tiene una demanda estable y creciente. Este producto ha generado un incremento en el interés por parte de inversores y/o promotores en adquirir suelos o edificios de uso terciario y dotacional en ubicaciones clave dentro de las grandes ciudades españolas, especialmente Madrid y Barcelona y que suponen unos retornos interesantes y atractivos para los inversores en este tipo de activo. Se estima para el 2025 que el número de camas para Madrid y Barcelona, sea en torno a las 4.500 para Madrid y de unas 2.000 para Barcelona. La oferta futura para este segmento del sector inmobiliario en los próximos años será creciente, con incrementos que superen en tasa interanual casi los dos dígitos. Es un segmento del sector inmobiliario que requiere de una gestión profesionalizada para mantener y optimizar la rentabilidad de los inmuebles y además la mayor rotación que el alquiler tradicional, incurre en mayores gastos de mantenimiento y de gestión.</p>																											

INMUEBLE: Calle ALMIRANTE, 18 - MADRID

REFERENCIA: 980120251971705

SOLICITANTE: INICIATIVAS FARO 2024, S.A.



Datos Valoración	
Zona:	Barrio Justicia
Infra o sobre arrendado (%):	-
Fecha de Valoración:	30-09-25
Valor de Mercado (€):	27.418.000
Costes de Compra-Venta (estimación) (€):	548.360
Valor de Compra-Venta (€)	27.966.360
Tasa de Descuento (%):	5,50
Exit Yield (%):	3,50
Finalidad, Base de Valoración y Método	
Finalidad:	Estados Financieros
Base de Valor:	Valor Razonable
Método de Valoración:	DFC (8 años)

Datos de Compra-venta	
Precio Adquisición (€):	-
Gastos Notaría y Registro:	-
AJD, legales, etc.: (€):	-
Gastos D.D. (€):	-
Fees Agencia (€):	-
Coyuntura Económica Madrid.	
Precio suelo urbano (€/m <sup>2</sup> ). II T 25:	585,3
Transacc. Vivi.Med. I T 2:	11.095
Stock O.N. 2024 C.Madrid.(uds):	62.545
Tasa de Paro. IV T 24:	7,64%
PIB per cápita. 2023 (€):	55.635
Tendencia Alquiler C/E, no vacacional:	↑

Rentas: Contrato - Mercado - Otros. 2025	
ADR (€):	184,1
Rev Par (€):	160,0
G.O.P. s/Ingresos (%):	82,2
N.O.I. s/Ingresos (%):	64,8
IBI (€/año):	20.195
Seguros (€/año):	7.187
Gastos Conserjería (€/año):	33.542
Gestión Operador:	11,64%
CapEx 2025:	100.000
OPERADOR:	HOMECLUB

Confidencial

## MODELO DE VALORACIÓN

TIPOLOGÍA DE ACTIVO		EDIFICIO RESIDENCIAL CON LOCALES COMERCIALES							
DIRECCIÓN		C/Almirante, 18 - Madrid							
PROYECCIONES APORTADAS					ESTIMADAS MRICS RV				
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Estimación incremento Rentas Locales Comerciales	2	2	2	2	2	2	2	2	
Nº de Días	365	365	365	365	366	365	365	366	
Nº Días Abierto	365	365	365	365	366	365	365	366	
Unidades Residenciales	13	13	13	13	13	13	13	13	
Unidades disponibles	4.745	4.745	4.745	4.745	4.758	4.745	4.745	4.758	
Unidades vendidas	4.123	4.123	4.123	4.123	4.139	4.128	4.128	4.139	
Ocupación media anual	86,89%	86,89%	86,89%	86,89%	87,00%	87,00%	87,00%	87,00%	
ADR (€)	184,09	202,50	222,75	245,02	268,44	296,09	325,70	357,30	
RevPar (€)	159,95	175,95	193,54	212,89	234,18	257,60	283,36	311,70	
Crecimiento ADR		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	
Ingresos (€)									
Local 1	47.886	5,6%	49.083	5,3%	50.310	4,9%	51.568	4,6%	
Local 2	46.421	5,4%	47.581	5,1%	48.771	4,8%	49.990	4,5%	
TOTAL USO COMERCIAL	94.306		96.664		99.081		101.558		
1ª A	51.723	6,1%	56.895	6,1%	62.585	6,2%	68.843	6,2%	
1ª B	87.869	10,3%	96.656	10,4%	106.322	10,5%	116.954	10,5%	
2ª A	58.183	6,8%	64.001	6,9%	70.401	6,9%	77.441	7,0%	
2ª B	79.975	9,4%	87.973	9,4%	96.770	9,5%	106.447	9,6%	
3ª A	37.486	4,4%	41.235	4,4%	45.358	4,5%	49.894	4,5%	
3ª B	53.233	6,2%	58.556	6,3%	64.412	6,3%	70.853	6,4%	
3ª C	75.290	8,8%	82.818	8,9%	91.100	9,0%	100.210	9,0%	
4ª A	33.633	3,9%	36.996	4,0%	40.696	4,0%	44.765	4,0%	
4ª B	50.731	5,9%	55.804	6,0%	61.385	6,0%	67.523	6,1%	
4ª C	69.029	8,1%	75.931	8,2%	83.525	8,2%	91.877	8,3%	
5ª A DÚPLEX	54.622	6,4%	60.084	6,5%	66.093	6,5%	72.702	6,5%	
5ª B DÚPLEX	60.911	7,1%	67.002	7,2%	73.702	7,2%	81.072	7,3%	
5ª C DÚPLEX	46.281	5,4%	50.909	5,5%	56.000	5,5%	61.600	5,5%	
TOTAL USO RESIDENCIAL	758.966		834.862		918.348		1.010.183		
Otros ingresos									
Ingresos Totales	853.272		931.526		1.017.429		1.111.741		
Gastos (€)									
Portero	-33.542	3,9%	-34.381	3,7%	-35.240	3,5%	-36.121	3,2%	
Suministros	-47.843	5,6%	-52.627	5,6%	-57.890	5,7%	-63.679	5,7%	
Sueldos y salarios	-26.607	3,1%	-26.664	2,9%	-27.331	2,7%	-28.014	2,5%	
Limpieza	-229	0,0%	-235	0,0%	-241	0,0%	-247	0,0%	
Mantenimiento	-34.856	4,1%	-35.728	3,8%	-36.621	3,6%	-37.536	3,4%	
Tintorería	-9.101	1,1%	-9.329	1,0%	-9.562	0,9%	-9.801	0,9%	
Otros gastos		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Gastos Totales	-152.179	18%	-158.964	17%	-166.885	16%	-175.399	16%	
Margen Bruto Operativo (GOP)	701.093	82,2%	772.563	82,9%	850.544	83,6%	936.342	84,2%	
					9,98%	10,00%	10,03%	10,05%	
Impuestos y Gastos fijos									
Gastos de Gestión (Residencial)	-88.335	-11,64%	-97.168	-11,64%	-106.885	-11,64%	-117.573	-11,64%	
IBI	-20.195	-2,4%	-20.195	-2,2%	-20.195	-1,8%	-20.195	-1,7%	
Tasa Basuras	-6.548	-0,8%	-6.548	-0,7%	-6.548	-0,6%	-6.548	-0,5%	
Seguro	-7.667	-0,9%	-8.370	-0,9%	-9.142	-0,9%	-9.989	-0,9%	
Otros Gastos Fijos									
TOTAL Gastos fijos	-122.744		-132.281		-142.769		-154.305		
AGOP (Margen neto) EBITDA	578.349	68%	640.282	69%	707.775	70%	782.037	70%	
FF&E Reserve	-25.598		-27.946		-30.523		-33.352		
NOI	552.751	64,8%	612.336	66%	677.252	67%	748.685	67%	
CapEx	-59.729		-65.207		-71.220		-77.822		
Valor de Reversión								-200.000	
FLUJO DE CAJA	493.022,1		547.129,3		606.032,1		670.863,0		
Running Cap. Rate	2,02%		2,23%		2,47%		2,73%		
VALOR de MERCADO:		27.418.000 €							
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (K <sub>e</sub> y Yield) C/ALMIRANTE, 18 - MADRID									
	3,00%	3,25%	3,50%	3,75%	4,00%				
5,00%	32.241.000	30.111.000	28.285.000	26.702.000	25.317.000				
5,25%	31.738.000	29.643.000	27.847.000	26.291.000	24.929.000				
5,50%	31.245.000	29.184.000	27.418.000	25.887.000	24.547.000				
5,75%	30.760.000	28.733.000	26.996.000	25.490.000	24.173.000				
6,00%	30.284.000	28.291.000	26.582.000	25.101.000	23.805.000				
Confidencial									



El valor razonable se considera como una entidad operativa totalmente equipada y teniendo en cuenta el potencial comercial, libre de gravámenes y supeditado a los supuestos y supuestos especiales considerados en los apartados precedentes de este informe, por tratarse del escenario que refleja la estrategia de optimización del activo llevada a cabo por la Propiedad. No obstante, se advierte expresamente para constancia del cliente y de terceros que, en caso de no cumplirse los supuestos especiales considerados, el valor de mercado podría verse modificado

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, los valoradores MRICS, RV estiman una opinión de VALOR RAZONABLE del activo inmobiliario de referencia, a 30 de septiembre de 2025, por redondeo de:

**VALOR RAZONABLE a fecha 30 de septiembre de 2025:**

**27.418.000 €**

(Veintisiete millones cuatrocientos dieciocho mil euros)

El inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. El Valor Razonable se refiere al pleno dominio del activo.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento el conjunto completo de activos, propiedad del solicitante, se ofertara de forma simultánea en el mercado.

Así mismo, el Valor Razonable no contempla los posibles costes de una hipotética transacción inmobiliaria como Notaría, Registro, Gestoría, etc, que se consideran parte de una operación de compra venta y no del concepto de valor de mercado.

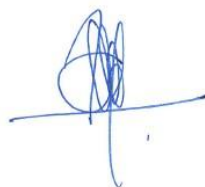
VALORADOR

Director departamento valoraciones RICS/IVSC



José Mª García Pérez  
MRICS RV – 6686753  
Economista

VALORADOR



José Mª Castillo Pasquau  
MRICS RV – 6828800  
Arquitecto Técnico

REPRESENTANTE LEGAL DE GLOVAL VALUATION

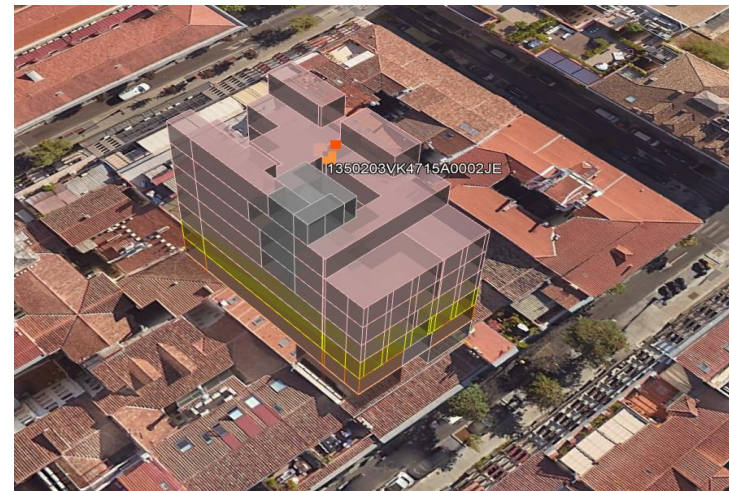
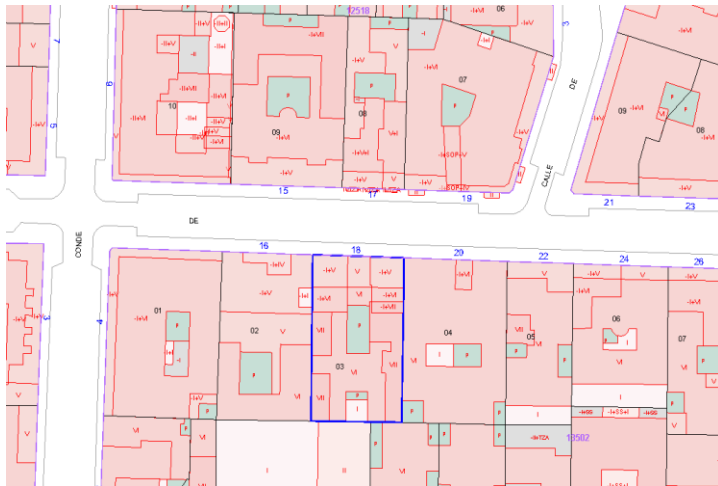
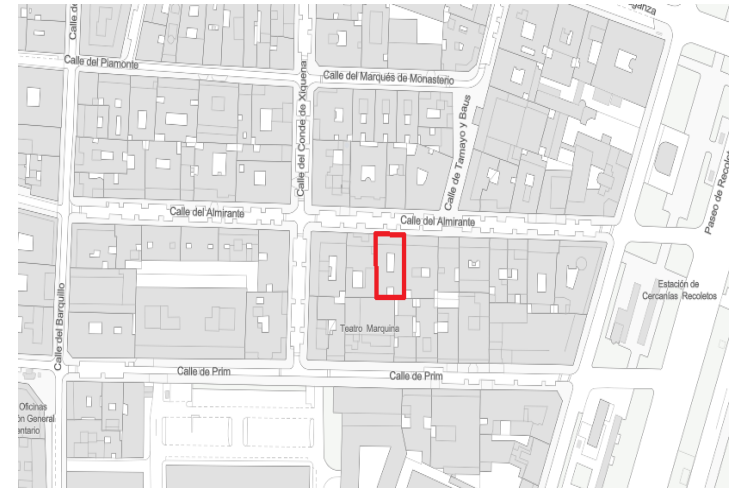
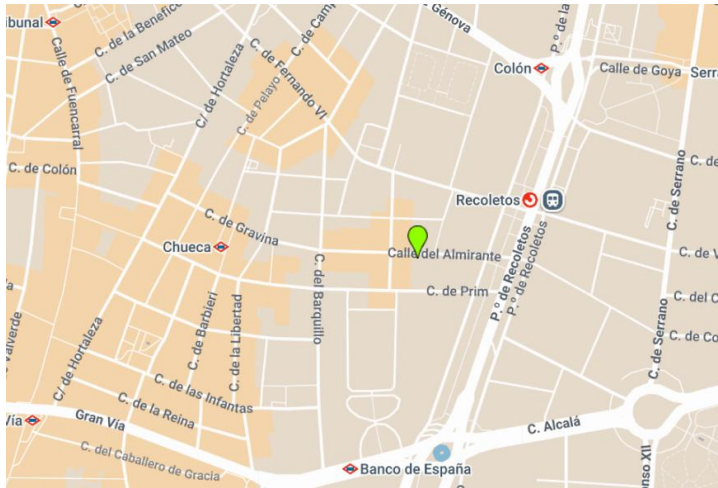


Manuel Alzórriz  
Director General Gloval Valuation, S.A.  
Arquitecto

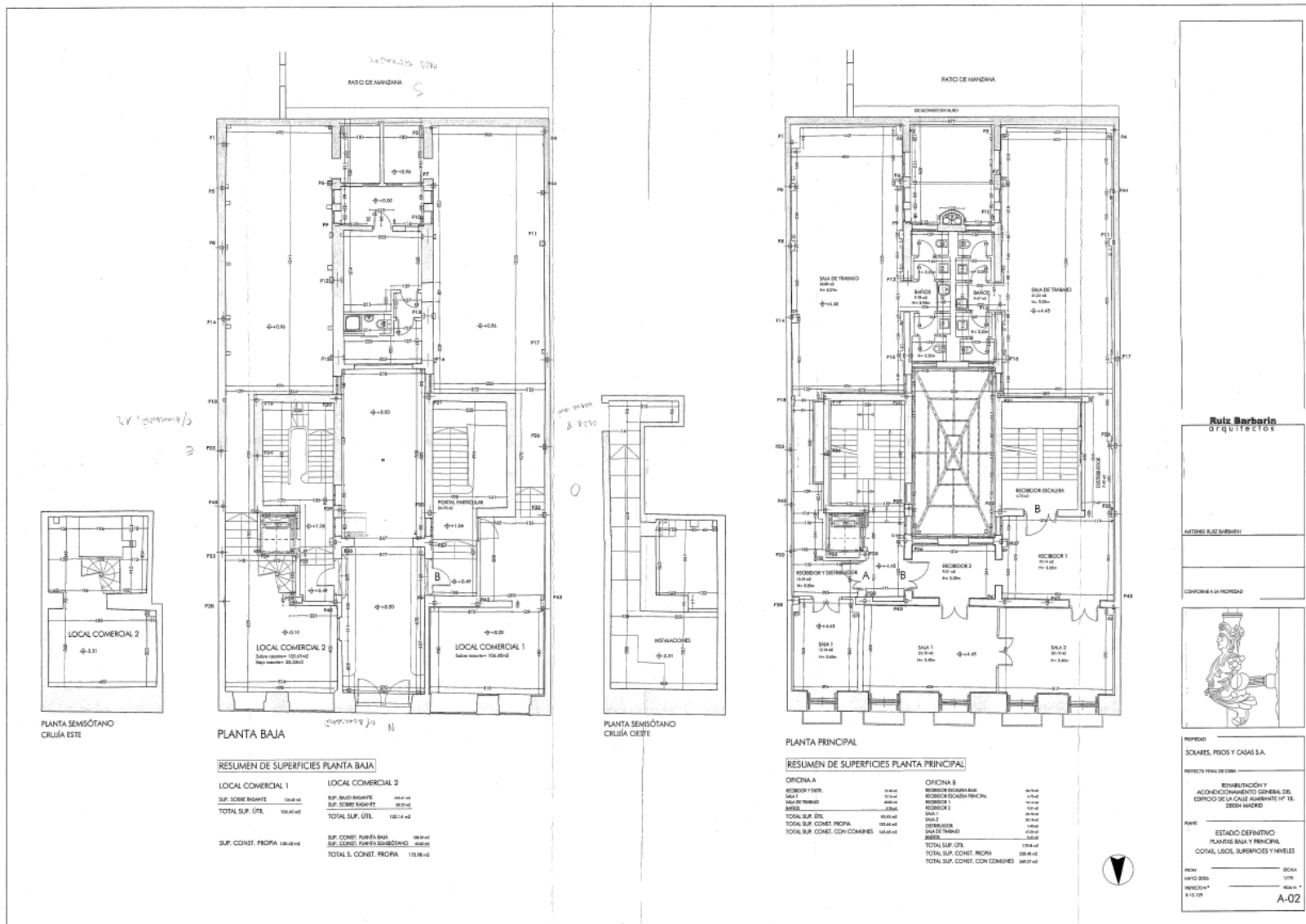


# 5 ANEXOS

## UBICACIÓN DEL ACTIVO



## PLANOS DEL ACTIVO



## PLANOS DEL ACTIVO





## PLANOS DEL ACTIVO



RESUMEN DE SUPERFICIES PLANTA TERCERA

[illegible]

RESUMEN DE SUPERFICIES PLANTA CUARTA

[illegible]

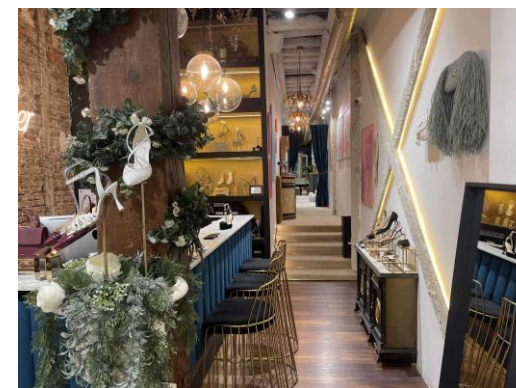
A-04



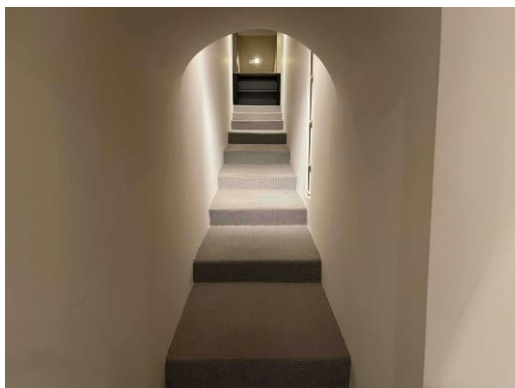
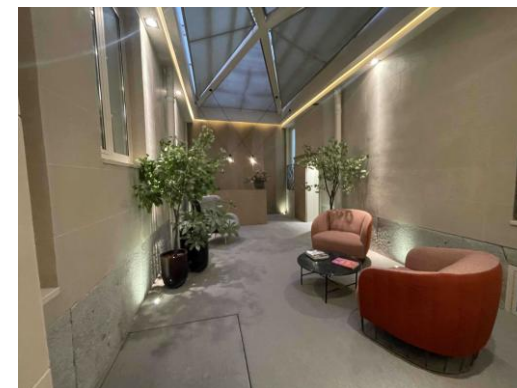




## FOTOGRAFÍAS.

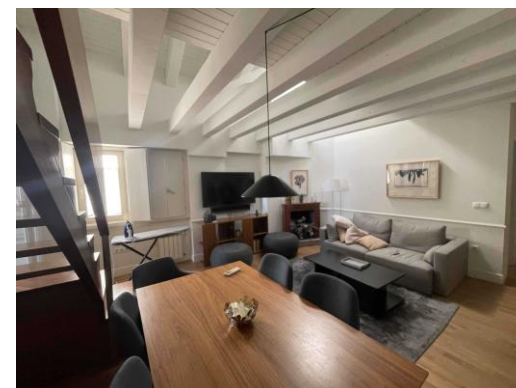
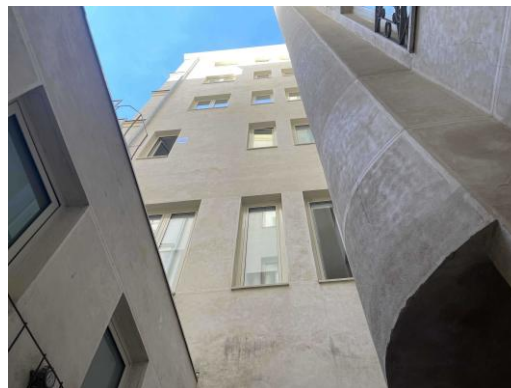


## FOTOGRAFÍAS.





## FOTOGRAFÍAS.

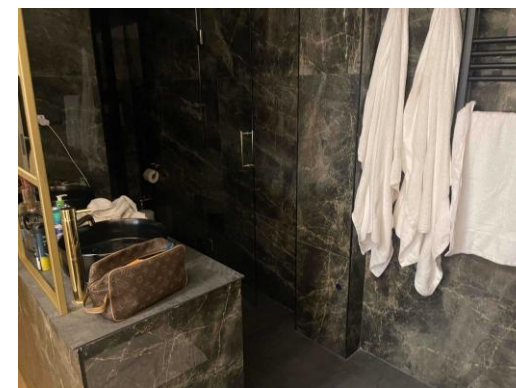
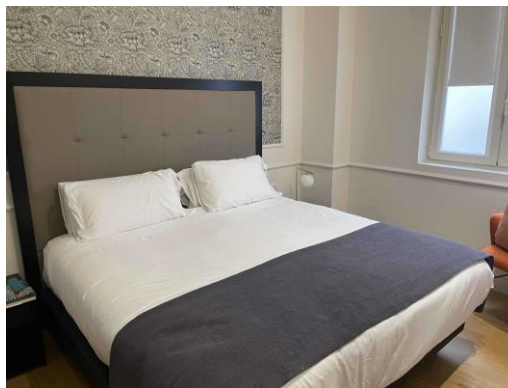
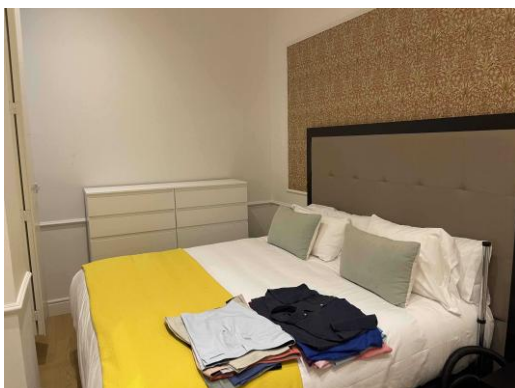
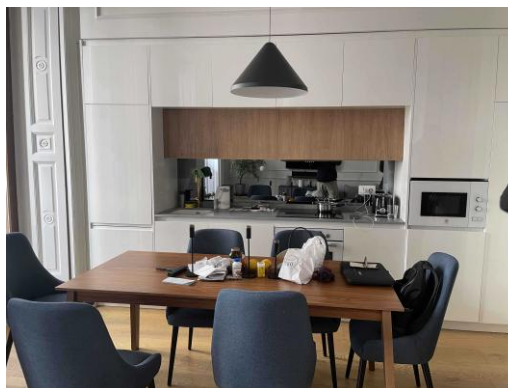


## FOTOGRAFÍAS.





## FOTOGRAFÍAS.



[illegible]

GLOVAL VALUATION, S.A.U.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Firm Registration no. 043086



**ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS**

Chr Schu

Senior Executive Officer, Standards and Regulation



This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice. 12/06/2025



Av. de Manoteras, 44, 4º Planta

28050 Madrid

Tel: +34 915 613 388

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

INICIATIVAS FARO 2024, S.A.



## **Anexo IV: Informe de Estructura Organizativa y Control Interno**

---

# INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMAS DE CONTROL INTERNO

INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI,  
S.A.

## Índice

<b>1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO .....</b>	<b>4</b>
2.1.- Buen Gobierno .....	4
2.2.- Órganos de Gobierno.....	4
<b>3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO .....</b>	<b>6</b>
3.1.- Entorno de Control.....	6
3.2.- Evaluación de Riesgos .....	6
3.3.- Actividades de Control.....	7
3.4.- Información y Comunicación.....	7

## 1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL INFORME

### Introducción

INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, S.A. (en Adelante la “Sociedad”) fue constituida en España el día 15 de julio de 2024 por tiempo indefinido con el nombre INICIATIVAS FARO 2024, S.A. en virtud de escritura pública de subsanación de fecha 10 de septiembre de 2024. La denominación fue modificada a **INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, S.A.** mediante acuerdo de Junta General el 23 de octubre de 2025, elevado a público mediante escritura de fecha 4 de noviembre de 2025.

### Objeto

El Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado el presente informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno, con el que confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que le permite cumplir con las obligaciones informativas, incluyendo un adecuado sistema de control interno y gestión de riesgos de la información financiera.

A estos efectos, el presente informe tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno y gestión de riesgos con los que cuenta la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de información que establece BME Scaleup de BME MTF Equity a las entidades cuyas acciones se encuentran incorporadas a cotización en dicho mercado.

La Sociedad se rige por sus Estatutos y, supletoriamente por los preceptos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como por la Ley 11/2009, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley SOCIMI) y/o por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para uso residencial, comercial o mixto, para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- d. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Se exceptúan del objeto social aquellas actividades reservadas por las leyes a ciertos tipos de sociedades, así como para las que se precise una autorización o título habilitante con el que la Sociedad no cuente o para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

## **2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO CORPORATIVO**

### **2.1.- Buen Gobierno**

En la Sociedad se entiende el buen gobierno corporativo desde cuatro elementos fundamentales: la adecuada estructura y funcionamiento de los órganos de gobierno; los férreos estándares éticos y de cumplimiento; un sólido sistema de control y gestión de riesgos; la máxima transparencia y engagement.

Nuestro objetivo es el de crear valor para nuestros accionistas con una gestión responsable y transparente con el fin de garantizar una solidez financiera y nuestra sostenibilidad a largo plazo.

### **2.2.- Órganos de Gobierno**

Los órganos rectores de la Sociedad son la Junta General de accionistas y el Consejo de Administración, que tienen las facultades que, respectivamente, se les han asignado en los Estatutos Sociales y que podrán ser objeto de delegación en la forma y con la amplitud que en los mismos se determinan.

Las competencias que no hayan sido atribuidas a la Junta General de accionistas por la Ley o por los Estatutos, corresponden al Consejo de Administración.

#### **Junta General de Accionistas**

La Junta General de accionistas debidamente convocada y constituida, representa a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable y en los Estatutos Sociales.

Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. La Junta General de accionistas ordinaria se reúne necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, aprobar las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de las demás materias legalmente exigibles y de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día.



Las Juntas Generales de accionistas son convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad y con el contenido mínimo previsto por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.

La página web a través de la cual se publica el anuncio de convocatoria de las Juntas Generales de accionistas de la Sociedad es <https://almiranteresidences.com/>.

La Junta General de accionistas está presidida por el Presidente del Consejo de Administración, quien estará asistido por un Secretario, que será el Secretario del Consejo de Administración. En defecto de los anteriores, actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Entre las funciones de la Junta General de Accionistas, cabe destacar:

- Aprobar las cuentas anuales, la gestión social y resolver la aplicación del resultado.
- Determinar el número de miembros del Consejo de Administración entre el mínimo y máximo referidos en los Estatutos, así como el nombramiento y cese de los consejeros.
- Aprobar la Política de Remuneraciones de los consejeros.
- Acordar el aumento y la reducción del capital social, la emisión de obligaciones y otros valores negociables, las transformaciones, fusiones, escisiones o cesiones globales y nombrar los liquidadores de la Sociedad, entre otras.

### **Consejo de Administración**

La Sociedad esta administrada por un Consejo de Administración. El Consejo de Administración se registró por las normas legales que le sean de aplicación y por los Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es el máximo órgano de gobierno, siendo responsable de la supervisión de la dirección de la sociedad con el propósito común de promover el interés social.

A 23 de octubre de 2025 el Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por tres consejeros delegados, cuyo detalle se muestra a continuación:

- FRANCISCO JAVIER ROSALES PÉREZ (Presidente y Consejero Delegado)
- ALEJANDRO ROSALES PÉREZ (Secretario y Consejero Delegado)
- CAARLOS ROSALES PÉREZ (Consejero Delegado)

Todos los miembros del Consejo de Administración ocupan o han ocupado puestos de alta dirección en sociedades diversas de los sectores financiero e inmobiliario, contando con una amplia experiencia e impecable trayectoria profesional.

### **Asesores Externos**

La Sociedad designó el 23 de octubre de 2025 a Armabex Asesores, S.L. (“Armabex”) como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2025 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una Compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity debe contar con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado.

Como consecuencia de este nombramiento, Armabex asiste desde esa fecha a la Sociedad en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup. Armabex fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como Asesor Registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

El auditor de cuentas de la sociedad para el cierre del 31 de diciembre de 2024 es CROWE AUDITORES ESPAÑA S.L.P. Esta firma de auditoría fue nombrada auditor de la sociedad en la Junta General Universal de accionistas del 23 de octubre de 2025 por un periodo de 3 ejercicios, para los ejercicios sociales cerrados al 31 de diciembre de 2024, 2025 y 2026.

### **3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

El sistema de control interno de Iniciativas Faro 2024 SOCIMI, S.A. está diseñado para garantizar la fiabilidad de la información financiera, el cumplimiento normativo y la supervisión efectiva. La Sociedad mantiene un marco de control proporcional a su naturaleza y alineado con las mejores prácticas del mercado.

#### **3.1.- Entorno de Control**

La Sociedad ha establecido un entorno de control sólido, basado en principios de integridad, transparencia y responsabilidad corporativa. Este entorno se articula en torno a:

- Supervisión directa del Consejo de Administración, que asume la responsabilidad última sobre el control interno, la gestión de riesgos y el cumplimiento normativo.
- Externalización de funciones clave como la contabilidad, fiscalidad y cumplimiento legal, a entidades especializadas con experiencia en el régimen SOCIMI y en sociedades cotizadas en BME Scaleup.
- Cultura de cumplimiento que promueve la aplicación rigurosa de la normativa aplicable, incluyendo la Ley de SOCIMI, la Ley de Sociedades de Capital y las obligaciones de información financiera y corporativa.

Este entorno permite a la Sociedad operar con eficiencia y seguridad, minimizando riesgos derivados de su estructura y su objeto social.

#### **3.2.- Evaluación de Riesgos**

La evaluación de riesgos en la Sociedad se realiza de forma periódica y adaptada a su perfil. El Consejo de Administración identifica, analiza y supervisa los principales riesgos que pueden afectar a la Sociedad, entre los que destacan:

- Riesgos financieros relacionados con el nivel de endeudamiento de la Sociedad, la eventual necesidad de reestructuración de su deuda y su capacidad de acceso a financiación, la cual está condicionada por las condiciones de mercado, la evolución de

los tipos de interés, la política crediticia de las entidades financieras y la percepción del riesgo asociada al sector inmobiliario.

- Riesgos normativos y fiscales derivados del cumplimiento del régimen SOCIMI, que exige requisitos específicos como la distribución de beneficios, la composición del activo y la cotización en mercados regulados.
- Riesgos operativos que puedan surgir en relación con la gestión documental, la coordinación con asesores externos o la preparación de información para el mercado.
- Riesgos reputacionales vinculados a la transparencia, la calidad de la información publicada y la percepción del mercado sobre la gobernanza de la Sociedad.

La Sociedad no cuenta con una unidad interna de auditoría, pero compensa esta ausencia mediante la contratación de servicios externos especializados que apoyan en la identificación y mitigación de riesgos.

### 3.3.- Actividades de Control

Las actividades de control implementadas por la Sociedad están orientadas a garantizar la fiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de sus obligaciones como sociedad cotizada. Entre las principales medidas destacan:

- Revisión y formulación de las cuentas anuales por parte del Consejo de Administración, con el apoyo de asesores contables y auditores externos.
- Control de la información financiera y corporativa remitida a BME Scaleup, asegurando que sea veraz, completa y coherente con la situación real de la Sociedad.
- Validación de operaciones relevantes, como la distribución de dividendos, cambios estatutarios o modificaciones en la estructura accionarial, siempre bajo criterios de legalidad y transparencia.

### 3.4.- Información y Comunicación

La Sociedad ha establecido canales adecuados para la gestión y difusión de la información relevante, tanto a nivel interno como externo. El objetivo es asegurar que los accionistas, el mercado y los órganos de supervisión reciban información clara, precisa y oportuna. Las principales prácticas incluyen:

- Publicación de hechos relevantes y otra documentación obligatoria a través de la plataforma de BME Scaleup, cumpliendo con los requisitos de transparencia del mercado.
- Mantenimiento de la página web corporativa, donde se pone a disposición la información institucional, financiera y de gobierno corporativo.
- Comunicación fluida entre el Consejo de Administración y los asesores externos, permitiendo una toma de decisiones informada y alineada con las obligaciones legales y fiscales.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las eventuales presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado, sea consistente y cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Scaleup.

El presente Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información está disponible para su consulta en la página Web de la Sociedad.  
[www.almiranteresidences.com](http://www.almiranteresidences.com).

Madrid, 23 de  
diciembre de 2025

## **Anexo V: Comunicación a la agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.**

---



**NIF: A19906973**

**Asunto: Comunicación de la aplicación del régimen especial de SOCIMI**

**A LA AGENCIA TRIBUTARIA  
DELEGACIÓN DE MADRID**

Dña. Mercedes Pérez Ibáñez, mayor de edad, provista del NIF 25.857.040-A, en nombre y representación, en su calidad de representante de la mercantil INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) con NIF A19906973, y domicilio a efectos de las presentes notificaciones en Calle Columela, 11, bajo derecha 28001, Madrid, ante esta administración comparece y como mejor proceda en derecho,

**EXPONE**

1. Que la Sociedad tiene por objeto social, entre otros:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820 -actividad principal-). 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 sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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 su 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 los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Estando de alta en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) 6820 (Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia).

2. Que de conformidad con los artículos 8 y siguientes de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en Mercado Inmobiliario, es

