

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

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



**Febrero 2026**

El presente documento es una Adenda (en adelante, la "Adenda") al Documento Inicial de Acceso al Mercado, segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, (en adelante, indistintamente, "BME Scaleup" o el "Mercado") de INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, S.A. (en adelante, "Faro SOCIMI", la "Compañía", el "Emisor" o la "Sociedad").

Por medio de la presente Adenda se actualiza la información correspondiente al apartado 1.9.1.2 del Documento Inicial de Acceso al Mercado (en adelante, el "DIAM" o el "Documento Informativo") publicado el 24 de diciembre de 2025 en la página web de BME Scaleup, como consecuencia de la inclusión de los estados financieros intermedios para el periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025 (ver **Anexo I** del presente documento).

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

## 1.9 Información financiera

### 1.9.1.2 Información financiera semestral posterior a la incorporación

La Compañía ha preparado los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2025 formulados por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad (**ver Anexo I**).

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 periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

#### a) Balance a 30 de junio de 2025 no auditado, expresado en euros (€)

Activo Balance de Situación- Iniciativas Faro (€)	30/06/2025	31/12/2024
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>22.236.268</b>	<b>22.274.045</b>
Inversiones inmobiliarias	22.236.268	22.274.045
Terrenos	16.975.810	16.975.810
Construcciones	5.260.458	5.298.235
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>534.967</b>	<b>283.723</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	46.438	48.040
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	38.438	43.578
Otros deudores	8.000	4.461
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	488.529	235.683
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>22.771.235</b>	<b>22.557.768</b>
<b>Pasivo y Patrimonio Neto Balance de Situación- Iniciativas Faro (€)</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A-1) FONDOS PROPIOS</b>	<b>257.427</b>	<b>31.582</b>
Capital	60.000	60.000
Capital escriturado	60.000	60.000
Resultados de ejercicios anteriores	(28.418)	0
Resultado del ejercicio	225.844	(28.418)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>22.301.380</b>	<b>22.301.380</b>
Deudas a largo plazo	22.301.380	22.301.380
Deudas con entidades de crédito	22.300.000	0
Otras deudas a largo plazo	1.380	22.301.380
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>212.429</b>	<b>224.806</b>

Deudas a corto plazo	777	89.672
Otras deudas a corto plazo	777	89.672
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	211.651	10.635
Acreedores varios (*)	161.984	653
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	5.306	287
Otras deudas con las administraciones públicas	44.362	9.696
Periodificaciones a corto plazo	-	124.499
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)</b>	<b>22.771.235</b>	<b>22.557.768</b>

(\*) El incremento de Acreedores varios a 30 de junio de 2025 se debe principalmente a la reclasificación de los intereses devengados y no pagados del préstamo con la accionista mayoritaria, que a 31 de diciembre de 2024 figuraban en Deudas a corto plazo.

### Inversiones Inmobiliarias

A 30 de junio de 2025 el valor de las inversiones inmobiliarias no ha cambiado de manera significativa, disminuyendo únicamente en un 0,2% debido a la amortización sobre el valor de las construcciones.

### Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

El incremento observado a 30 de junio de 2025 respecto al cierre del ejercicio anterior se debe principalmente a la mayor actividad operativa de la Sociedad durante el periodo y a la gestión ordinaria de cobros y pagos.

### Reserva Legal

A 30 de junio de 2025, la reserva prevista en el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, no se encontraba constituida al no existir beneficio distribuible que permita su constitución.

### b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 30 de junio de 2025 no auditado, expresado en euros (€)

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias recoge la actividad correspondiente a un período de seis meses, comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (PYG)	30/06/2025	31/12/2024
Importe neto de la cifra de negocios	529.802	186.568
Aprovisionamientos (*)	-	(42.699)
Gastos de personal	(39.782)	(5.925)
Otros gastos de explotación	(124.974)	(53.058)

Servicios exteriores	(124.974)	(47.525)
Tributos	-	(5.533)
Amortización del inmovilizado	(52.925)	(22.949)
Otros resultados	3.443	(1.858)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>315.564</b>	<b>60.079</b>
Ingresos financieros	2.841	398
Gastos financieros	(92.560)	(88.895)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(89.719)</b>	<b>(88.497)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>225.844</b>	<b>(28.418)</b>

(\*) Aprovisionamientos incluyen en el ejercicio 2024 los servicios prestados por Home Select. En el ejercicio 2025, dichos servicios se han registrado en Servicios Exteriores.

### Importe neto de la cifra de negocios

A 30 de junio de 2025, el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 529.801,90 €, reflejando un incremento significativo respecto a los 186.568 € registrados a 31 de diciembre de 2024. Esta variación se explica fundamentalmente porque durante 2024 la sociedad desarrolló actividad operativa desde el mes de octubre frente a los seis meses de actividad reflejados en el ejercicio 2025.

### Gastos de personal

Los gastos de personal alcanzaron 39.782 € a 30 de junio de 2025, frente a los 5.925 € registrados en el ejercicio 2024. El incremento obedece a la contratación de un nuevo empleado durante el primer semestre de 2025. Este aumento refleja la ampliación de la estructura operativa necesaria para el desarrollo normal de la actividad de la sociedad durante 2025.

### Servicios Exteriores

A 30 de junio de 2025, los servicios exteriores ascendieron a 124.974,42 €, frente a los 47.525 € registrados a 31 de diciembre de 2024. Este incremento se debe principalmente a dos factores:

1. Mayor periodo de prestación de servicios por parte de Home Select Property Management, S.L., al haberse incurrido en estos gastos durante un semestre completo en 2025 en comparación con tres meses en el ejercicio 2024.
2. Reclasificación en la presentación de la cuenta de pérdidas y ganancias, ya que dichos servicios se han registrado como “Otros gastos de explotación” en lugar de incluirse en la partida de “Aprovisionamientos”, lo que incrementa el importe reconocido dentro de Servicios Exteriores.

### **Amortización del inmovilizado**

La amortización del inmovilizado ascendió a 52.925 € a 30 de junio de 2025, en comparación con los 22.949 € registrados en el ejercicio 2024.

Esta variación obedece a que la Sociedad adquirió el activo a finales de septiembre de 2024; en consecuencia, el gasto por amortización del inmovilizado reconoce únicamente tres meses en dicho ejercicio, frente a los seis meses registrados en el ejercicio 2025.

**Anexo I: Estados Financieros Intermedios para el periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025.**

---

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO  
DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025.**

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 ENERO DE  
2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025:**

Balance  
Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
Estados de Flujos de Efectivo

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO  
COMPRENDIDO DEL 1 ENERO DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025.**

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

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO  
DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025**

**INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, SA**

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2025  
(Expresado en euros)**

ACTIVO	Notas Explicativas	30-06-2025	31-12-2024
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>22.236.267,93</b>	<b>22.274.045,00</b>
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>22.236.267,93</b>	<b>22.274.045,00</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>534.967,43</b>	<b>283.723,19</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>46.438,24</b>	<b>48.039,87</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.1	38.438,09	43.578,40
3. Otros deudores	9	8.000,15	4.461,47
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>488.529,19</b>	<b>235.683,32</b>
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>22.771.235,36</b>	<b>22.557.768,19</b>

**INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, SA**

**BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2025  
(Expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Explicativas	30-06-2025	31-12-2024
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>257.426,55</b>	<b>31.582,20</b>
<b>A-1) FONDOS PROPIOS</b>		<b>257.426,55</b>	<b>31.582,20</b>
I. Capital	8	60.000,00	60.000,00
1. Capital Escriturado		60.000,00	60.000,00
IV. Resultados de ejercicios anteriores	3	(28.417,80)	(0,00)
VII. Resultado del ejercicio	3	225.844,35	(28.417,80)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>22.301.380,00</b>	<b>22.301.380,00</b>
II. Deudas a largo plazo		<b>22.301.380,00</b>	<b>22.301.380,00</b>
1. Deudas con entidades de crédito	7.2	22.300.000,00	0,00
3. Otras deudas a largo plazo	7.2	1.380,00	22.301.380,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>212.428,81</b>	<b>224.805,99</b>
III. Deudas a corto plazo		<b>777,38</b>	<b>89.671,90</b>
3. Otros deudas a corto plazo	7.2 y 12	777,38	89.671,90
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		<b>211.651,43</b>	<b>10.634,94</b>
2. Otros acreedores	7.2, 9 y 12	211.651,43	10.634,94
VI. Periodificaciones a corto plazo		<b>0,00</b>	<b>124.499,15</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+C)</b>		<b>22.771.235,36</b>	<b>22.557.768,19</b>

## INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, SA

### CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025 (Expresado en euros)

	Notas Explicativas	30-06-2025
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios	6 y 10.1	529.801,90
6. Gastos de personal	10.2	(39.782,11)
7. Otros gastos de explotación	10.3	(124.974,42)
8. Amortización del inmovilizado	5	(52.924,71)
13. Otros resultados		3.443,09
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+6+7+8+13)</b>		315.563,75
<b>14. Ingresos financieros.</b>		2.840,87
15. Gastos financieros	12	(92.560,27)
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15)</b>		(89.719,40)
<b>A.3) RESULTADO ANTES IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		225.844,35
19. Impuestos sobre beneficios	9	(0,00)
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+19)</b>	3	225.844,35

**INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, SA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
DEL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A 30 DE JUNIO DE 2025  
(Expresado en euros)**

	<b>Notas Explicativas</b>	<b>30-06-2025</b>
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>  Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	3	225.844,35
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>  Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>225.844,35</b>

INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, SA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO A 30 DE JUNIO DE 2025  
(Expresado en Euros)

	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
<b>B) SALDO AJUSTADO, A 15 DE JULIO DE 2024</b>	60.000,00	(0,00)	0,00	60.000,00
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(28.417,80)	(28.417,80)
III.Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	0,00
<b>C) SALDO, A 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	60.000,00	(0,00)	(28.417,80)	31.582,20
I. Ajustes por errores del 2024 y anteriores	-	-	-	-
<b>D) SALDO AJUSTADO, A 01 DE ENERO DE 2025</b>	60.000,00	(0,00)	(28.417,80)	31.582,20
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	28.417,80	28.417,80
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(28.417,80)	225.844,35	197.426,55
<b>E) SALDO, A 30 DE JUNIO DE 2025</b>	60.000,00	(28.417,80)	225.844,35	257.426,55

**INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, SA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES AL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025  
(Expresado en Euros)**

	Notas Explicativas	Periodo Comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30-06-2025
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION</b>		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		225.844,35
2. Ajustes al resultado		142.644,11
a) Amortizaciones del inmovilizado	5	52.924,71
g) Ingresos financieros		(2.840,87)
h) Gastos financieros	12	92.560,27
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>78.118,97</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		1.601,63
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		201.016,49
e) Otros pasivos corriente		(124.499,15)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(89.719,40)</b>
a) Pago de intereses		(92.560,27)
b) Cobro de intereses		2.840,87
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	11	(0,00)
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>356.888,03</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
<b>6. Pagos por inversiones</b>		<b>(15.147,64)</b>
d) Inversiones inmobiliarias	5	(15.147,64)
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(15.147,64)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(88.894,52)</b>
b) Emisión		22.300.000,00
2. Deudas con entidades de crédito		22.300.000,00
b) Devolución y amortización de		(22.388.894,52)
4. Otras deudas		(22.388.894,52)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>(88.894,52)</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTE</b>		<b>252.845,87</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		235.683,32
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		488.529,19

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO  
COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025**

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

### **Nota 1.- Información general y actividad de la empresa**

**INICIATIVAS FARO 2024 SOCIMI, SA** (en adelante “la Sociedad”) es una sociedad española, con NIF 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 la Calle Columela, número 11, 1º, bajo derecho, de la ciudad de 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.

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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, 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.

2.2.- Asimismo, el 80% de sus rentas deben de 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 las 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 el

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

### ***(3) Obligaciones 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 los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad está pendiente de incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, habiendo designado a ARMABEX 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.

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 procedentes 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 los estados financieros intermedios la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

### **(6) Capital mínimo**

El capital mínimo se establece en 5 millones de euros. A 30 de junio de 2025, el capital suscrito de la Sociedad asciende a 60.000,00 euros, por lo que no cumple a la citada fecha 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.

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.

Estos estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios**

**2.1.- Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.** Estos estados financieros intermedios se han formulada 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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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.

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

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

**2.3.- Principios contables no obligatorios aplicados.** No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estos estados financieros intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. 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 estos estados financieros intermedios es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad.

En los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 se han utilizado estimaciones realizadas por el consejo de administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. 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.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

- 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 corriente, 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 estos estados financieros intermedios, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en el presente ejercicio 2025 y en los 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 (1,13% sobre el total pasivo), plusvalías en las inversiones inmobiliarias por importe de 5.181.732,07 €. (véase Nota 5), y un fondo de maniobra positivo de 322.538,62 €.

**2.7.- Comparación de la información.** La información financiera contenida en los estados financieros intermedios 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 2025 corresponde al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2025, siendo dichos estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025. A nivel informativo, se presenta de forma comparativa el balance abreviado a fecha 30 de junio de 2025 con el balance abreviado auditado a fecha 31 de diciembre de 2024.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

**2.8.- Elementos recogidos en varias partidas.** Los estados financieros intermedios 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 las presentes notas Explicativas.

**2.9.- Cambios de criterios contables.** En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 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 o en la cuenta de pérdidas y ganancias, la desagregación figura en otros apartados de las presentes notas explicativas.

### **Nota 3.- Aplicación de resultados**

**3.1.- Propuesta de aplicación de resultado.** No se presenta propuesta de aplicación del resultado a fecha 30 de junio de 2025 por ser estos, unos estados financieros intermedios y no proceder aplicar el resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

**3.2.- Limitaciones para la distribución de dividendos.** La Sociedad está obligada a destinar el 100% 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.

Una vez cubiertas las atenciones previstas en la Ley o los Estatutos, sólo podrán repartirse 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 podrían 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 destinara 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

### **Nota 4.- Normas de registro y valoración**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los estados financieros intermedios, 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.

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 fecha 30 de junio de 2025 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 sufren por su funcionamiento, uso y disfrute. En este sentido los inmuebles de la Sociedad se

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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 contabilizaran 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 a 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.

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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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.

**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 30 de junio de 2025 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.

##### **1.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:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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 formulación de los presentes estados financieros intermedios 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 o, 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.

**1.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 13 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.
- 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 diferencia 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoraran 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.

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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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

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

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

Cuando la empresa participada tuviere su domicilio fuera del territorio español, el patrimonio neto a tomar en consideración vendrá expresado en las normas contenidas en la presente disposición. No obstante, si mediaren 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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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

## **2.- Pasivos financieros.**

Los 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.

### **2.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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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.

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 y siguientes 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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

Además, las 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se aplica cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuesto diferido se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

### **4.4.- 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:

- a) 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.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

- 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 valorarán 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 trasferir 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.

### **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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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 los estados financieros intermedios, 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.

Los estados financieros intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 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 los estados financieros intermedios, 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 ahondar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

### **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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

### **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 los presentes estados financieros intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 de la Sociedad 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.
- 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 15<sup>a</sup> 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 interesadas 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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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 valora 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 lucros 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.
- 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 a fecha 30 de junio de 2025 en el epígrafe del balance y su correspondiente amortización acumulada ha sido el siguiente, en €.:

Valor de Coste	Saldo Inicial	Entradas/Traspasos	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 30-06-2025
Terrenos y Bienes Naturales	16.975.810,22	0,00	0,00	16.975.810,22
Construcciones	5.321.183,39	15.147,64	0,00	5.336.331,53
Total coste	22.296.994,11	15.147,64	0,00	22.312.141,75

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

Amortizaciones	Saldo 01-01-2025	Entradas o dotaciones	Salidas, bajas o reducciones	Saldo 30-06-2025
Construcciones	22.949,11	52.924,71	0,00	75.873,82
Total coste	22.949,11	52.924,71	0,00	75.873,82

Total Inversiones inmobiliarias	Saldo 01-01-2025	Saldo 30-06-2025
Coste	22.296.994,11	22.312.141,75
Amortizaciones	22.949,11	75.873,82
Total neto	22.274.045,00	22.236.267,93

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

El valor total de las altas del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 en inversiones inmobiliarias asciende a 15.147,64 €., y se corresponden a costes a imputar a la adquisición del inmueble citado anteriormente, los cuales se han 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 general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025, no se han registrado bajas en las inversiones inmobiliarias.

El cargo en la cuenta de pérdidas y ganancias a fecha 30 de junio de 2025 en concepto de dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 52.924,71 €.

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 periodo 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 30 de junio de 2025 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.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

De la valoración realizada por un experto independiente y cuyo valor neto contable a fecha 30 de junio de 2025 asciende a 22.236.267,93 €., la tasación de estos asciende a 27.418.000,00 €., lo que supone una plusvalía de 5.181.732,07 €.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de sus inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2025, la Sociedad no tiene activos totalmente amortizados y en uso.

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 altos 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 girado 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 periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025, a favor de la Sociedad por importe de

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

529.801,90 €.

Los gastos de comunidad, así como los de mantenimiento y suministro de agua, electricidad y gas son asumidos por el arrendador. Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025, dichos gastos han ascendido a 63.042,18 €. y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

## **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 libro de cada una de las categorías a 30 de junio de 2025, es el siguiente, en €.:

	Valor en libros				
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos	Derivados y Otros	Total
<u>Corto plazo</u>					
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	38.438,09	0,00	38.438,09
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.438,09</b>	<b>0,00</b>	<b>38.438,09</b>

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

### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.**

A 30 de junio de 2025, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes ascienden a 488.529,19 €..

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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 30 de junio de 2025 se detalla a continuación, en €.:

	Valor en libros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Créditos, Derivados y Otros	Total
<b>Largo plazo</b>				
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	22.300.000,00	0,00	1.380,00	22.301.380,00
<b>Corto plazo</b>				
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	0,00	0,00	184.957,12	184.957,12
<b>Total</b>	<b>22.300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>186.337,12</b>	<b>22.486.337,12</b>

En la partida “Deudas con entidades de crédito” a largo plazo encontramos el préstamo con la entidad Caixabank Welath Management Luxemburgo, que con fecha 11 de abril de 2025 se ha producido la novación cumulativa y solidaria y la asunción del préstamo de 22.300.000,00 €. a favor de esta sociedad, liberando a la accionista mayoritaria de cuantas obligaciones tenía contraídas en su condición de deudor originario de dicho préstamo, liberando de sus obligaciones a excepción de la condición de deudor prendario respecto a las garantías financieras constituidas sobre determinadas cuentas de valores e instrumentos vinculados.

Dentro de la partida “Créditos, Derivados y Otros” a largo plazo encontramos fianzas recibidas por importe de 1.380,00 €.

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

	<u>30-06-2025</u>
Acreedores varios.....	161.983,55 €.
Personal.....	5.306,23 €.
	167.289,78 €
	=====

Dentro de la partida “Acreedores varios” se encuentran registrados principalmente los intereses devengados y no pagados del préstamo que mantiene la Sociedad con su accionista mayoritaria por importe de 146.978,38 €. (véase nota 12).

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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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 del único préstamo que tiene con la entidad Caixabank Wealth Management Luxembourg 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, por tanto, el riesgo del tipo de interés es mínimo.

### **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 30 de junio de 2025 una tesorería por importe de 488.529,19 €. y un fondo de maniobra positivo de 322.538,62 €.

### **d) Riesgo fiscal.**

Tal y como se menciona en la nota 1 de las presentes notas explicativas, 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

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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.

### **Nota 8.- Fondos Propios**

#### **Capital Suscrito**

Con fecha 15 de julio de 2024, se constituyó la Sociedad con un capital de 60.000,00 €., dividido en 60.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas en efectivo por su accionista única y con fecha 23 de diciembre de 2024, se produjo mediante escritura pública la venta de una acción de la Sociedad a favor de tercero.

A fecha de 30 de junio de 2025 el capital suscrito asciende a 60.000,00 €. 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 indicado 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 30 de junio de 2025 esta reserva no se encontraba constituida.

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

### **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 30 de junio de 2025, la Sociedad mantenía los siguientes saldos con las Administraciones Públicas:

##### **Saldos deudores:**

Hacienda Pública, deudora por devolución impuestos.....	4.461,47 €.
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta.....	3.538,68 €.
	8.000,15 €.

---

---

##### **Saldos acreedores:**

Hacienda Pública, acreedora por IVA.....	5.670,54 €.
Hacienda Pública, acreedora por retenciones IRPF.....	36.739,57 €.
Organismos Seguridad Social acreedores.....	1.951,54 €.
	44.361,65 €.

---

---

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

En los presentes estados financieros intermedios no se procede a realizar la conciliación entre ingresos y gastos del periodo comprendido entre 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 y la base imponible del Impuesto sobre sociedades del mismo periodo, ya que el ejercicio fiscal comprende el periodo del 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025.

La Sociedad cumple los requisitos definidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y puede optar por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley por lo que los beneficios obtenidos hasta la fecha del 30 de junio de 2025 pueden tributar a un tipo de

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades.

Dado que la Sociedad está 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 los estados financieros intermedios adjuntos.

### **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.

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

No aplica.

**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 junio de 2025 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)

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

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

<b>Tipología</b>	<b>Inmuble</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Fecha adquisición</b>
Inmuble	Cl. Almirante, 18-Local 1	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-Local 2	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-1º-A	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-1º-B	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-2º-A	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-2º-B	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-3º-A	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-3º-B	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-4º-A	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-4º-B	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-4º-C	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-5º-A	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-5º-B	Madrid	30-09-2024
Inmuble	Cl. Almirante, 18-5º-C	Madrid	30-09-2024

**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.**

No aplica.

**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 periodo comprendido entre 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 es la siguiente, en €.:

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

Ingresos por arrendamiento..... 529.801,90 €.

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

### **10.2.- Gastos de Personal**

La composición del epígrafe “Gastos de Personal” para el periodo comprendido entre 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 es la siguiente, en €.:

Sueldos y salarios.....	29.401,55 €.
Cargas sociales.....	10.380,56 €.

### **10.3.- Otros gastos de explotación**

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” para el periodo comprendido entre 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 es la siguiente, en €.:

Servicios exteriores.....	124.974,42 €.
---------------------------	---------------

## **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 significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente nota explicativa de los estados financieros intermedios respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **Nota 12.- Operaciones con partes vinculadas**

En el importe de los saldos en el balance a fecha 30 de junio de 2025 con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente, en €.:

	<u>Intereses deudas a c/p</u>	<u>Cuenta Corriente</u>
Otras partes vinculadas.....	146.978,38 €.	777,38 €.

Las deudas a largo plazo con otras partes vinculadas se corresponden a los intereses devengados, vencidos, líquidos y exigibles y pendientes de pagar del préstamo formalizado con fecha 26 de septiembre de 2024 y extinguido en fecha 11 de abril de 2025 con la accionista

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

mayoritaria de la Sociedad, que devenga un tipo de interés fijo anual del 1,5%.

Los intereses brutos devengados durante el periodo 2024 y el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 11 de abril de 2025 ascienden a un montante total de 181.454,79 €., siendo el importe neto de los mismos de 146.978,38 €., se encuentran pendientes de pago a fecha de 30 de junio de 2025 y los mismos se encuentran registrados en el epígrafe "Otros acreedores" del pasivo del balance.

El importe de las transacciones comerciales para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 con empresas del grupo y otras partes vinculadas es el siguiente, en €.:

	<u>Intereses Préstamo</u>
- Otras partes vinculadas.....	92.560,27 €.

### **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 periodo comprendido entre 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

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

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 periodo comprendido desde el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, 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 periodo comprendido entre 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025 es la siguiente, en €.:

Categoría profesional	Plantilla 30-06-2025		
	Hombres	Mujeres	Total
Administrador	1	0	1
Controller Financiero	1	0	1

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

La Plantilla promedio a fecha 30 de junio de 2025 es de 2,18 trabajadores.

No ha habido personas contratadas con discapacidad superior o igual al 33% durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2025 y el 30 de junio de 2025.

### **Otros negocios y acuerdos que no figuren en otros puntos de la Nota Explicativa.**

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 alguno de los puntos de las presentes notas explicativas, cuyo posible impacto financiero sea relevante y que fueren necesarios para determinar la posición financiera de la Sociedad.

### **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 18/202 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:

		Periodo comprendido entre el 01-01-2025 hasta el 30-06-2025
		Días
Periodo medio de pago a proveedores		17,69
Ratio de operaciones pagadas		17,20
Ratio de operaciones pendientes de pago		5,89
	Importe (euros)	
Total pagos realizados		2.742.429,28
Total pagos pendientes		519,18

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	2.740.692,28	291
Total facturas pagadas	2.742.429,28	294
% pago en plazo inferior al mínimo	99,94%	98,98%

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

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025.

---

### **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 los presentes estados financieros intermedios del periodo comprendido desde el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025, a excepción de:

- 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 27.418.000,00 €.

**FORMULACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO  
COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO DE 2025 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2025.**

Los presentes estados financieros intermedios del periodo comprendido del 1 de enero de 2025 hasta el 30 de junio de 2025, han sido formulados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 30 de septiembre de 2025.

---

Fdo.: D. Francisco Javier Rosales Pérez.  
Presidente.

---

Fdo.: D. Carlos Rosales Pérez.  
Consejero.

---

Fdo.: D. Alejandro Rosales Pérez.  
Consejero.