

Wellder Senior Assets Socimi, S.A. (la “**Sociedad**”), en virtud de lo previsto en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la versión vigente de la Circular 3/2023, de 4 de julio, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la “**Circular 3/2023**”), por medio de la presente, hace pública la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Cuentas Anuales (individuales de la Sociedad y consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes) correspondientes al ejercicio 2024 formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 25 de marzo de 2025 y firmadas por todos los administradores, junto con los respectivos informes de auditoría emitidos por un auditor independiente (ver adjunto).
- Informes de gestión (individual y consolidado) correspondientes al ejercicio 2024 y formulados por el Consejo de Administración en la citada reunión de 25 de marzo de 2025 (los cuales se adjuntan a las Cuentas Anuales indicadas en el párrafo anterior).
- Información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado. A este respecto, la Sociedad informa de que ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados y sin que la información sobre estos aspectos haya sufrido cambios relevantes desde su última publicación en julio de 2024 en el Documento inicial de acceso al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (ver extracto adjunto).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

En Barcelona, a 26 de marzo de 2025

Dña. Marta Rios Estrella
Secretaria no consejera del Consejo de Administración

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2024 e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las participaciones en empresas del grupo

Descripción La Sociedad tiene registradas, en el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance de situación a 31 de diciembre de 2024, participaciones en empresas del grupo por valor neto contable de 84.308 miles de euros, que representan el 91% del total Activo.

La dirección de la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, la existencia de indicios de deterioro y efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una participación no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a que la determinación del importe recuperable de las mencionadas participaciones requiere de la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios significativos por parte de la dirección de la Sociedad sobre los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, así como a la relevancia de los importes involucrados.

La información relativa a las normas aplicadas y los desgloses correspondientes se encuentra recogida en las Notas 4-c) y 7 de la memoria.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la dirección de la Sociedad para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las participaciones en empresas del grupo, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Revisión del análisis realizado por la dirección de la Sociedad para la identificación de indicios de deterioro de las participaciones en empresas del grupo.
- ▶ Revisión, en colaboración de nuestros especialistas, y para todos los activos, de las valoraciones realizadas por el experto independiente contratado por la dirección de la Sociedad en relación con los activos inmobiliarios que poseen las sociedades participadas, a efectos de determinar el importe recuperable de las mismas, evaluando la razonabilidad de las hipótesis consideradas y la información utilizada para su valoración.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria adjunta, la Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, siendo una de las principales características de estas entidades que tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

El régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos relativos a, entre otros, objeto social, capital social mínimo, inversión patrimonial, rentas que genere dicha inversión, negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, información y obligatoriedad de distribución de resultados. La evaluación del cumplimiento de algunos de dichos requisitos requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas por la dirección de la Sociedad en relación con dichas estimaciones.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad inherente al proceso de estimación para la evaluación del cumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados y a que el incumplimiento de dichos requisitos podría conllevar, en caso de no subsanarse, la pérdida del régimen fiscal especial, pasando en tal caso la Sociedad a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, lo que impactaría significativamente en las cuentas anuales.

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las Notas 1 y 14 de la memoria.

**Nuestra
respuesta**

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso seguido por la dirección de la Sociedad para la evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen especial de las SOCIMI.
- ▶ Obtención de la documentación preparada por la dirección de la Sociedad en relación con el cumplimiento de las obligaciones asociadas al mencionado régimen fiscal especial.
- ▶ Revisión y evaluación de la razonabilidad de la información obtenida y de su integridad en relación con todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a fecha de análisis, involucrando para ello a nuestros especialistas fiscales.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 20/25/04534
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



Daniel Artigas
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 22612)

25 de marzo de 2025

WELDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	7.205	7.296	FONDOS PROPIOS		92.375	48.740
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 7	84.308	40.708	Capital-		93.035	49.435
Instrumentos de patrimonio		84.308	40.708	Capital escriturado		93.035	49.435
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 8	50	50	Reservas-		(69)	(35)
Otros activos financieros		50	50	Otras reservas		(69)	(35)
Total activo no corriente		91.563	48.054	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(660)	(86)
				Resultado del ejercicio		69	(574)
				Total patrimonio neto	Nota 11	92.375	48.740
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas a largo plazo-	Nota 12	50	50
				Otros pasivos financieros		50	50
				Total pasivo no corriente		50	50
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		56	180	Deudas a corto plazo-	Nota 12	-	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9	38	29	Otras deudas a corto plazo		-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	18	151	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		81	88
Periodificaciones a corto plazo		7	5	Acreedores varios		81	86
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 10	880	639	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	-	2
Tesorería		880	639	Total pasivo corriente		81	88
Total activo corriente		943	824	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		92.506	48.878
TOTAL ACTIVO		92.506	48.878				

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2024.

WELDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 15	435	374
Prestaciones de servicios		435	374
Otros ingresos de explotación		15	-
Otros gastos de explotación-	Nota 15	(545)	(862)
Servicios exteriores		(521)	(833)
Tributos		(24)	(29)
Amortización del inmovilizado	Nota 6	(100)	(86)
Resultado de explotación		(195)	(574)
Ingresos financieros-	Nota 15	264	-
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		254	-
En empresas del grupo y asociadas		254	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		10	-
En terceros		10	-
Resultado financiero		264	-
Resultado antes de impuestos		69	(574)
Resultado del ejercicio		69	(574)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

WELDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	69	(574)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	69	(574)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

WELDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	60	-	-	(86)	(26)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(574)	(574)
Aplicación del resultado del ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 13 de diciembre de 2022	-	-	(86)	86	-
Operaciones con socios o propietarios-					
Aumentos de capital	49.375	-	-	-	49.375
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(35)	-	-	(35)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	49.435	(35)	(86)	(574)	48.740
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	69	69
Aplicación del resultado del ejercicio 2023	-	-	(574)	574	-
Operaciones con socios o propietarios-					
Aumentos de capital	43.600	-	-	-	43.600
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(34)	-	-	(34)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	93.035	(69)	(660)	69	92.375

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		250	(702)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		69	(574)
Ajustes al resultado-		(164)	86
Amortización del inmovilizado	Nota 6	100	86
Ingresos financieros		(264)	-
Cambios en el capital corriente-		81	(214)
Deudores y otras cuentas a cobrar		124	(161)
Otros activos corrientes		(2)	(5)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(41)	(48)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	Nota 15	264	-
Cobros de dividendos		254	-
Cobros de intereses		10	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(43.609)	(48.140)
Pagos por inversiones-		(43.609)	(48.140)
Empresas del grupo y asociadas	Nota 7	(43.600)	(40.708)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(9)	(7.382)
Otras deudas	Nota 8	-	(50)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		43.600	42.425
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		43.600	42.375
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 11	43.600	42.375
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		-	50
Emisión de otras deudas		-	50
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		241	(6.417)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 10	639	7.056
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 10	880	639

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la Sociedad

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) se constituyó como sociedad anónima con fecha 14 de septiembre de 2022 por tiempo indefinido, situándose su domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017 Barcelona.

El 30 de septiembre de 2022 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “SOCIMI”), de aplicación a partir de su constitución.

Con fecha 29 de julio de 2024, el consejo de administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar a la Sociedad en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive.

Constituye el objeto social de la Sociedad el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) La compraventa y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro. En particular, los bienes estarán orientados a operadores de atención a la tercera edad, preferentemente para uso sanitario y marginalmente para el sector servicios.
- b) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, SOCIMI, o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos en la Ley 11/2009 para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

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

Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad presentó con fecha 30 de septiembre de 2022 ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen especial fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En consecuencia, la Sociedad se encuentra acogida a un régimen fiscal especial por el que se deberán cumplir, entre otras, con 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, así como la actividad de promoción que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades, residentes o no en territorio español, con objeto social similar, y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión:
 - Deberán invertir el 80% del valor del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje deberá cumplirse según la media trimestral de los balances y en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente. En el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años desde la fecha de compra (para el cómputo, se tendrá en cuenta el periodo de un año en el que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años desde la fecha de compra.
3. Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a cotización en un mercado de negociación regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
5. Obligación de distribución del resultado: La sociedad deberá distribuir como dividendos:
 - 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, de 26 de octubre.

- 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, de 26 de octubre, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas 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.
6. Obligación de información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula el régimen especial de las SOCIMI.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en esta, 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 procedentes.

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 igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 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).

En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Otra información

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, el Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI, y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

Las presentes cuentas anuales están referidas a la Sociedad individualmente y, en consecuencia, no reflejan las variaciones que se producirían en los diferentes componentes del patrimonio si se procediese a la consolidación de las referidas sociedades dependientes. La Sociedad elabora estados financieros consolidados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF - EU). De acuerdo con los estados financieros consolidados preparados, el patrimonio neto del Grupo a 31 de diciembre de 2024

asciende a 97.756 miles de euros (49.629 miles de euros a 31 de diciembre de 2023), los resultados consolidados ascienden a 4.561 miles de euros de beneficios (326 miles de euros de beneficios a 31 de diciembre de 2023), y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 141.123 y 3.743 miles de euros, respectivamente (51.813 y 844 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2023).

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, esta no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien la Sociedad sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, que ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero, así como sus adaptaciones sectoriales, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad de las Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden de 28 de diciembre de 1994.
- c) 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.
- d) La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y la restante legislación mercantil.
- e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 16 de abril de 2024 y debidamente depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cuantitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del Plan General de Contabilidad de 2007.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser esta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

d) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- La vida útil y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4-a).
- La valoración y deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo (Nota 4-c).
- La estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-c).
- La evaluación de los litigios, los compromisos, los activos contingentes y los pasivos contingentes a cierre (Nota 4-f).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja, en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio anterior.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo adjuntos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria.

h) Elementos recogidos en varias partidas

No se han identificado elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance de situación adjunto.

i) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

j) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	69
A reserva legal	7
A resultados negativos de ejercicios anteriores	62
Total distribuido	69

4. Normas de registro y valoración

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

a) *Inversiones inmobiliarias*

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen por su coste de adquisición menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

En relación con los proyectos en curso, únicamente se capitalizan los gastos financieros siempre que tales gastos se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de explotación del activo y que la duración de las obras sea superior a un año.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada para estos, que es de 50 años.

La Sociedad compara, periódicamente, el valor neto contable de los distintos elementos de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado obtenido a través de valoraciones de expertos independientes para cada una de ellas, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias cuando el valor de mercado de un elemento sea inferior a su valor neto contable. Por su parte, cuando el valor neto de realización es superior al importe en libros la Sociedad reconoce la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso por reversión del deterioro con el límite del importe del deterioro acumulado en el reconocimiento inicial del activo. El valor de mercado se determina al menos anualmente, a 31 de diciembre de cada ejercicio.

Las valoraciones realizadas para analizar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias se han llevado a cabo en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. La valoración ha sido llevada a cabo por la empresa de valoración independiente JLL Valoraciones, S.A. a 31 de diciembre de 2024 y 2023. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 2024 y 2023 ha sido el descuento de flujos de caja (Discounted Cash Flow). La estimación de los flujos futuros se ha realizado para un horizonte temporal de diez años, considerando revisiones de rentas, aplicando para calcular el valor residual una rentabilidad de salida del 5,75% para el ejercicio 2024 (5,60% para el ejercicio 2023). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y revisiones de rentas consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

b) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la totalidad de los arrendamientos de la Sociedad tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo –

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en el que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

c) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación cuando la Sociedad se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

Activos financieros

Clasificación –

- a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociar en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objeto de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- i. Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii. Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o créditos concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría los activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantienen para negociar ni procede su clasificación en la categoría anterior. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio designadas irrevocablemente por la Sociedad en el momento de su reconocimiento inicial, siempre y cuando no se mantengan para negociar ni deban valorarse al coste.
- c) Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) 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) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.

Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

- d) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial –

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior –

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros incluidos en la categoría de valor razonable con cambios en el patrimonio neto se registrarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance de situación o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones clasificadas en la categoría c) anterior se valoran por su coste, minorando, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este 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. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En este sentido, en la estimación de las plusvalías tácitas, los Administradores de la Sociedad han considerado las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes sobre el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada, Wellder Alfa, S.A.U. La metodología utilizada por los expertos independientes para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada a 31 de diciembre de 2024 ha consistido en la aplicación del método de descuento de flujos de caja.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Deterioro –

Al menos a cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "Test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se imputa en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en realizar un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia de este.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a) Pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

- b) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias descritos en el apartado anterior.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance de situación y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos, y además tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Se incluyen en este epígrafe los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor. En este sentido, se consideran "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la tesorería de la Sociedad y los depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

e) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de los distintos proyectos de la Sociedad y la realización de estos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

En el balance de situación adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y como no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo. Asimismo, las deudas con acreedores financieros se clasifican como no corrientes si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atenderlas en un plazo superior a 12 meses a partir del cierre del ejercicio.

f) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre estos en las notas de la memoria en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder. En esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

g) Impuesto sobre Sociedades

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras que permitan poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a estos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance de situación adjunto y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

De acuerdo con lo indicado en la Nota 1, la Sociedad presentó con fecha 30 de septiembre de 2022 ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el que era en ese momento su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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 opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades a partir del ejercicio en que surta efectos la solicitud. En el caso de generarse bases imponibles negativas bajo el régimen fiscal de SOCIMI, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cuando sea de aplicación el régimen SOCIMI, 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.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 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). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El régimen de SOCIMI anteriormente descrito será de aplicación sin perjuicio de que la sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, del régimen SOCIMI, la sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la solicitud por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. La Sociedad cumple con los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que estos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento,

impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando, o a medida que, se realiza la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos. Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, por corresponder a bienes o servicios cuyo control no se transfiere en un momento del tiempo, se valoran considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario solo se reconocerán ingresos en un importe equivalente a los costes incurridos que se espera que sean razonablemente recuperados en el futuro.

Más concretamente, los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento. De ser el caso, los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los descuentos, como las carencias de rentas y bonificaciones, concedidos a clientes se reconocen en el momento en que sea probable que se vayan a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas. El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los ingresos derivados de compromisos que se ejecutan en un momento determinado se registran en esa fecha, contabilizando como existencias los costes incurridos hasta ese momento en la producción de los bienes o servicios.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo, y los dividendos cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

A efectos de presentación del balance de situación adjunto, se consideran empresas del grupo aquellas sociedades dominadas directa o indirectamente por la Sociedad, y se consideran empresas asociadas aquellas que tienen esta naturaleza respecto a esta.

j) Estado de flujos de efectivo (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por estos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

5. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

En su condición de arrendador

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, las rentas futuras en vigor pactadas contractualmente, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
En un año	231	198
De dos a cinco años	-	-
A más de cinco años	-	-

Los ingresos por arrendamientos reconocidos en el ejercicio 2024 han ascendido a 435 miles de euros (359 miles en el ejercicio 2023), correspondientes a los contratos de arrendamiento de las residencias que son propiedad de la Sociedad.

6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación adjunto durante el ejercicio 2024 y 2023 han sido los siguientes:

	Miles de Euros					
	Terrenos	Construcciones		Total		Total
	Coste	Coste	Amortización	Coste	Amortización	
Saldo a 1 de enero de 2023	-	-	-	-	-	-
Adiciones y dotaciones	2.316	5.066	(86)	7.382	(86)	7.296
Saldo a 31 de diciembre de 2023	2.316	5.066	(86)	7.382	(86)	7.296
Adiciones y dotaciones	-	9	(100)	9	(100)	(91)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.316	5.075	(186)	7.391	(186)	7.205

Con fecha 22 de febrero de 2023 la Sociedad adquirió una residencia en Burgos, que se encuentra íntegramente arrendada.

Durante el ejercicio 2024 se han percibido ingresos por el alquiler de las inversiones inmobiliarias por importe de 435 miles de euros (359 miles en el ejercicio 2023) (Nota 15). Por otro lado, durante el ejercicio 2024, ha habido gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias por importe de 14 miles de euros (7 miles en el ejercicio 2023).

Deterioros

A 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con el resultado de la valoración realizada por un tercero experto independiente, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre las inversiones inmobiliarias, ya que el valor de mercado es superior al valor neto contable al igual que en el ejercicio 2023.

En este sentido, los Administradores han llevado a cabo un análisis de sensibilidad sobre las variables con mayor impacto sobre la valoración del activo del que se desprende que una disminución de un 10% en las rentas supondría el registro de un deterioro de 395 miles de euros, o un aumento del 1% en la rentabilidad de salida supondría el registro de un deterioro de 282 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

Otra información

La superficie total de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es de 4.194 m2 de activos no residenciales.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene deuda asociada a las inversiones inmobiliarias que posee. Sin embargo, durante el ejercicio 2024, la sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U. ha contratado un préstamo hipotecario que tiene como garantía las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, actuando como garante no deudor. El valor neto contable de la inversión inmobiliaria es de 7.205 miles de euros a 31 de diciembre de 2024.

La Sociedad no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que sigan en uso a cierre del ejercicio.

No existe ningún tipo de restricción a la venta de estas inversiones inmobiliarias o cobro de los ingresos derivados de las mismas, excepto por la garantía bancaria hipotecaria existente por parte de la sociedad dependiente Wellder Alfa S.A.U. Tampoco existen otras obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo, ni en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, estas se encuentran totalmente aseguradas.

7. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	84.308	40.708
Total a largo plazo	84.308	40.708

La partida "Participaciones en empresas del grupo y asociadas" se clasifica, a efectos de valoración, en la categoría de activos financieros a coste a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Participaciones en empresas del grupo

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Saldo final
Coste:			
Wellder Alfa, S.A.U.	40.708	43.600	84.308
Total coste en empresas del grupo	40.708	43.600	84.308

Con fecha 27 de marzo de 2024 y mediante acuerdo realizado en acta de decisiones del Accionista Único de Wellder Alfa, S.A.U., se llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 5.600 miles de euros, siendo íntegramente suscritas y desembolsadas por la Sociedad. Asimismo, el capital social queda por tanto compuesto por 46.307.711 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. La mencionada ampliación de capital quedó formalizada en escritura pública el 28 de marzo de 2024.

Con fecha 8 de mayo de 2024, y mediante acuerdos realizados en acta de decisiones del Accionista Único de Wellder Alfa S.A.U., se llevó a cabo dos aportaciones de socios por importes de 26.000 miles de euros y 12.000 miles de euros, con el objetivo de reforzar la situación financiera y fortalecer su patrimonio neto.

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Saldo final
Coste:			
Wellder Alfa, S.A.U.	-	40.708	40.708
Total coste en empresas del grupo	-	40.708	40.708

Con fecha 27 de julio de 2023 se ha constituido Wellder Alfa, S.A.U., con un capital social de 60 miles de euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad.

Adicionalmente, con fecha 9 de octubre de 2023, y mediante acta de decisiones del Accionista Único, se llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 40.648 miles de euros, íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad, quedando compuesto el capital social por 40.708.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. La mencionada ampliación de capital quedó formalizada en escritura pública el 10 de octubre de 2023.

Deterioro

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre las participaciones en empresas del grupo y asociadas. Una variación a la baja de un 10% del valor de Wellder Alfa, S.A.U., no supondría ninguna dotación de deterioro sobre la participación.

Otra información

La información relativa a Wellder Alfa, S.A.U., íntegramente participada por la Sociedad, a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se detalla a continuación:

Nombre	Wellder Alfa, S.A.U.
Actividad	Arrendamiento de bienes inmuebles
Domicilio	Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017 Barcelona

	Miles de Euros	Miles de Euros
	31/12/2024	31/12/2023
Capital	46.308	40.708
Reservas	38.017	(11)
Resultado	892	282
Total patrimonio neto	85.217	40.979
Valor de la participación en libros:		
Coste	84.308	40.708
Valor neto en libros	84.308	40.708

8. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance de situación adjunto se clasifica, a efectos de valoración, en las siguientes categorías a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Miles de Euros	
	Depósitos y fianzas a largo plazo	
	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado	50	50
Total otros activos financieros	50	50

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad tiene registrados en este epígrafe los importes depositados en los organismos oficiales en relación con las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

9. Clientes por ventas y prestaciones de servicios

Los importes de este epígrafe corresponden en su totalidad a saldos pendientes de cobro de clientes de la Sociedad y ascienden a 38 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 (29 miles de euros a 31 de diciembre de 2023).

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Clientes	38	29
Total clientes por ventas y prestaciones de servicios	38	29

La totalidad de los importes incluidos en el cuadro anterior se clasifican, a efectos de valoración, en la categoría de activos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no cuenta con saldos de clientes por ventas y prestaciones de servicios vencidos.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” asciende a 880 miles de euros y 639 miles de euros, respectivamente, formado íntegramente por cuentas corrientes en entidades financieras.

11. Patrimonio neto

Capital social

De acuerdo con lo descrito en la Nota 1, la Sociedad se constituyó con fecha 14 de septiembre de 2022 con un capital social de 60 miles de euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por Renta Corporación Real Estate, S.A., en ese momento su Accionista Único. El capital inicialmente emitido quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 30 de septiembre de 2022.

Posteriormente, con fecha 1 de noviembre de 2022, mediante acuerdo privado, Renta Corporación Real Estate, S.A. materializó la transmisión del 97% de su participación en el capital social de la Sociedad en favor de Figaria Investments Holding, B.V., sociedad perteneciente al Grupo APG, convirtiéndose así esta en el nuevo accionista mayoritario. Dicho acuerdo privado se ratificó y elevó a público el 22 de noviembre de 2022.

En virtud de lo establecido en el acuerdo de accionistas, que recoge un compromiso de inversión global de 125 millones de euros, con fecha 27 de diciembre de 2022 se desembolsaron por los accionistas de la Sociedad 7.000 miles de euros para atender la primera ampliación de capital que se aprobó por su Junta General de Accionistas de fecha 13 de enero de 2023, y quedando formalizada en escritura pública el 27 de enero de 2023.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2022 del citado importe se clasificó dentro del epígrafe "Otras deudas a corto plazo" del balance de situación adjunto el importe de 210 miles de euros, correspondiente al desembolso que se realizó por la titular del 3% de las acciones, Renta Corporación Real Estate, S.A. El desembolso realizado por el accionista mayoritario Figaria Investments Holding, B.V. por importe de 6.790 miles de euros se clasificó dentro del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación adjunto.

Con fecha 27 de enero de 2023, una vez formalizado en escritura pública el desembolso por los accionistas de la Sociedad por un importe total de 7.000 miles de euros, se reclasificó dicho importe al epígrafe "Capital escriturado" del balance de situación adjunto.

Con fechas 14 de febrero de 2023 y 3 de julio de 2023, la Junta General de Accionistas ha aprobado dos ampliaciones de capital adicionales, por importe de 1.000 miles de euros (1.000.000 acciones) y 41.375 miles de euros (41.374.600 acciones), respectivamente, por lo que quedó el capital social representado por 49.434.600 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las mencionadas ampliaciones de capital se formalizaron en escritura pública con fechas el 27 de febrero de 2023 y 9 de octubre de 2023, respectivamente.

Con fechas 27 de marzo de 2024 y 16 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas ha aprobado tres ampliaciones de capital adicionales, por un importe de 5.600 miles de euros (5.600.000 acciones), 26.000 miles de euros (26.000.000 acciones) y 12.000 miles de euros (12.000.000 acciones), quedando el capital social representado por 93.034.600 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las mencionadas ampliaciones de capital han quedado formalizadas en escritura pública con fechas el 28 de marzo de 2024 y las otras dos el 8 de mayo de 2024, respectivamente.

El detalle de los accionistas es el siguiente:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Figaria Investments Holding, B.V.	90.243.562	97,00%	47.951.562	97,00%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2.791.038	3,00%	1.483.038	3,00%
Total a 31 de diciembre	93.034.600	100,00%	49.434.600	100,00%

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A cierre del ejercicio 2024, esta reserva no se encuentra completamente constituida.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Limitaciones a la distribución de dividendos

En concordancia con su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en sus estatutos sociales, 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.

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

12. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo por vencimientos, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, teniendo en cuenta tanto su valor a coste amortizado como su valor nominal, es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros							Total valor nominal
	Valor coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo					
			Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Mayor de 5 años	
Otros pasivos financieros	50	-	-	-	-	50	50	50
Total deudas a largo plazo	50	-	-	-	-	50	50	50

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros							Total valor nominal
	Valor coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo					
			Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Mayor de 5 años	
Otros pasivos financieros	50	-	-	-	-	50	50	50
Total deudas a largo plazo	50	-	-	-	-	50	50	50

La totalidad de los pasivos descritos en el cuadro anterior se corresponden con pasivos financieros a coste amortizado, no manteniendo ni habiéndose designado por la Sociedad ningún instrumento como pasivos financieros a valor razonable.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, se incluye en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación adjunto un importe de 50 miles de euros, correspondiente las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

13. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no es conocedora de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las presentes cuentas anuales.

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos de la Sociedad está enfocada a los siguientes aspectos:

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia.

Para la gestión del riesgo de liquidez y capacidad financiera, se identifican las necesidades de financiación genéricas a corto, medio y largo plazo, así como el modo de abordar estas, estableciéndose la estructura del capital y recursos ajenos que se considera pueda generar valor siendo sostenible.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Por su parte, el riesgo de crédito de clientes se podría ver incrementado por la concentración de los arrendamientos en sociedades de un mismo grupo, estando este gestionado mediante una política definida, que incluye medidas como un seguimiento periódico de la operativa de cada centro, de los cobros de las rentas, su domiciliación bancaria o la solicitud de garantías adicionales.

Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital de la Sociedad se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficientes que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, por lo que se realiza un seguimiento periódico para evaluar la capacidad de generar beneficios para los tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital que permita contener o reducir su coste.

Riesgo de tipo de interés y tipo de cambio

En cuanto al riesgo de tipo de interés, la Sociedad no está expuesta al mismo actualmente, dado que hasta la fecha se financia íntegramente con fondos propios.

Por otro lado, el Grupo al que pertenece la Sociedad no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro por importe relevante, por lo que la exposición al riesgo de tipo de cambio no es significativa.

Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Por otro lado,

cualquier modificación en la normativa vigente podría suponer un cambio del régimen que repercuta en una menor rentabilidad para los accionistas e inversores.

Riesgo de precio y operaciones

La actividad de la Sociedad dependerá de la evolución del sector inmobiliario y financiero español, en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España, y su negocio puede verse condicionado por cambios en aquellas variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, factores demográficos, los tipos de interés, la inflación, la regulación, la oferta inmobiliaria existente, entre otras.

Al depender la totalidad de los ingresos y la valoración de los activos de este sector, cualquier aspecto que impactara al negocio en el que la Sociedad opera podría afectarle negativamente, si bien este cuenta con contratos con plazos de cumplimiento obligatorio por parte de los arrendatarios, así como fianzas y garantías adicionales asociadas a mismos.

Más concretamente, el negocio de la Sociedad consiste en la tenencia y arrendamiento de residencias para personas mayores, sector con alto nivel de competencia al tratarse de un sector muy atomizado, coexistiendo actualmente un gran número de pequeñas y grandes residencias. Este riesgo queda mitigado por la especialización de la Sociedad en este tipo de activos inmobiliarios y su capacidad de inversión.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	31/12/2024		31/12/2023	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	16	-	151	-
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	-	-	-	2
Hacienda Pública, por impuesto corriente	2	-	-	-
Total saldos corrientes	18	-	151	2

Conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	69	(574)
Diferencias permanentes:		
Gastos de constitución y ampliaciones de capital	(34)	(35)
Otras diferencias permanentes	2	-
Base imponible	37	(609)
Tipo impositivo	0,00%	0,00%
Cuota	-	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

Conforme a lo establecido en el régimen fiscal especial de SOCIMI aplicable a la Sociedad el tipo impositivo del Impuesto sobre Sociedades ha sido del 0,00% tanto para el ejercicio 2024 como para el ejercicio 2023.

No se han reconocido activos por impuesto diferido.

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. A cierre del ejercicio 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal se detalla a continuación la siguiente información que debe ser desglosada por la Sociedad dado su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI.

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.

La Sociedad todavía no ha generado reservas procedentes de la obtención de beneficios. Los importes registrados en el epígrafe "Otras reservas" del balance de situación adjunto corresponden a gastos imputados directamente en el patrimonio neto.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad todavía no ha generado reservas procedentes de la obtención de beneficios. Los importes registrados en el epígrafe "Otras reservas" del balance de situación adjunto corresponden a gastos imputados directamente en el patrimonio neto.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Desde la fecha de constitución de la Sociedad, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.

- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si estas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Desde la fecha de constitución de la Sociedad, no se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

Como se ha indicado anteriormente, desde la fecha de constitución de la Sociedad, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios ni a reservas.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad cuenta con un bien inmueble de naturaleza urbana destinado al arrendamiento, adquirido el 22 de febrero de 2023. Está ubicado en Burgos, siendo su valor contable de 7.205 miles de euros (7.296 miles de euros en el ejercicio 2023). Su uso es el de residencias para personas mayores (Nota 6). Por otro lado, con fecha 27 de julio de 2023 se constituyó Wellder Alfa, S.A.U., entidad íntegramente participada por la Sociedad (Nota 7).

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% al que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad son bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. Por otro lado, la participación en Wellder Alfa, S.A.U. cumple los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. Tanto el balance de situación individual de la Sociedad adjunto como el balance de situación consolidado del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI cumplen con el requisito mínimo del 80% de inversión.

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

La Sociedad todavía no ha generado reservas procedentes de la obtención de beneficios. Los importes registrados en el epígrafe "Otras reservas" del balance de situación adjunto corresponden a gastos imputados directamente en el patrimonio neto.

15. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2024 y 2023, realizado en su totalidad en el mercado nacional y distribuido por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Alquileres	435	359
Otras prestaciones de servicios	-	15
Total	435	374

Gastos de personal

La Sociedad no tiene personal propio. La gestión administrativa de la Sociedad, así como la gestión de los inmuebles, es efectuada por Renta Corporación Real Estate, S.A. (Nota 16).

Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" correspondiente al ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Servicios de profesionales independientes	261	66
Otros servicios exteriores	228	751
Resto de conceptos	32	16
Total servicios exteriores	521	833
Otros tributos	24	29
Total tributos	24	29
Total otros gastos de explotación	545	862

La partida "Servicios de profesionales independientes" de ambos ejercicios incluye, principalmente, los honorarios devengados por asesores legales, auditores, tasadores y financieros.

La partida "Otros servicios exteriores" de ambos ejercicios recoge, fundamentalmente, los honorarios devengados en concepto de "Management Fee" como consecuencia del contrato de prestación de servicios que la Sociedad mantiene con Renta Corporación Real Estate, S.A. (Nota 16).

Ingresos y gastos financieros

El detalle del resultado financiero de los ejercicios 2024 y 2023 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Ingresos financieros:		
Ingresos financieros por dividendos	254	-
Otros ingresos financieros	10	-
Total ingresos financieros	264	-
Total resultado financiero	264	-

La Sociedad Dominante ha recibido un dividendo de la sociedad Wellder Alfa, S.A.U. por importe de 254 miles de euros que se han registrado como "Otros ingresos financieros" dentro del epígrafe "Ingresos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2024 y el ejercicio 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros
	Servicios recibidos
Otras empresas vinculadas:	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	212
Total	212

Ejercicio 2023

	Miles de Euros
	Servicios recibidos
Otras empresas vinculadas:	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	856
Total	856

La Sociedad y su accionista minoritario Renta Corporación Real Estate, S.A. con fecha 22 de noviembre de 2022 firmaron un contrato de prestación de servicios "Asset Management Agreement" (en adelante, el "AMA"), por el que se acordó que la segunda prestaría a la Sociedad servicios administrativos, contables y fiscales, así como la gestión en exclusiva de todo su negocio inmobiliario incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión y de desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector de residencias para personas mayores. El citado contrato tiene una duración inicialmente prevista de cinco años, prorrogables por periodos adicionales de dos años.

De acuerdo con lo establecido en el AMA, los honorarios de gestión y de desarrollo del negocio inmobiliario derivados de los servicios de prestación de propuestas de inversión en aquellos casos en los que el activo sea finalmente adquirido por la Sociedad se percibirán en efectivo o, en su caso, mediante la emisión y entrega de nuevas acciones de esta, en función de distintos parámetros establecidos contractualmente y dependiendo de si estos se corresponden a honorarios derivados de la gestión ("Management Fee"), del análisis, captación y desarrollo de activos inmobiliarios ("Origination Fee and Analysis of Assets to Be Included" y "Development Fee") o a la denominada comisión de incentivo ("Incentive Fee"). Este último honorario, que será liquidado en acciones, deberá calcularse con carácter anual en función del cumplimiento de determinados parámetros entre los que se incluye, principalmente, el retorno de la inversión realizada tomándose como referencia el Net Asset Value (NAV) en cada uno de los ejercicios.

Los honorarios devengados por la Sociedad por estos conceptos durante el ejercicio 2024 han ascendido a 212 miles de euros (856 miles de euros en el ejercicio 2023). Corresponden principalmente a honorarios en concepto de "Management Fee" y se encuentran registrados en la partida "Otros servicios exteriores" dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (750 miles de euros en el ejercicio 2023) (Nota 15). Los restantes 106 miles de euros del ejercicio 2023 corresponden a honorarios en concepto de "Origination Fee and Analysis of Assets to Be Included" y se encuentran capitalizados como mayor valor del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación adjunto.

Saldos con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene saldos pendientes con partes vinculadas.

Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El Consejo de Administración no ha percibido retribución alguna por parte de la Sociedad ni durante el ejercicio 2024 ni durante el ejercicio 2023, ni tampoco se le han concedido anticipos ni créditos.

Por otro lado, la Sociedad no dispone de personal propio por lo que, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existe personal correspondiente a la Alta Dirección.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, a cierre del ejercicio 2024 los Administradores de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Modificación o resolución de contratos

Ni en el ejercicio 2024 ni en el ejercicio 2023, se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad y sus accionistas o Administradores.

17. Otra información

Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2024 y el ejercicio 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad (Ernst & Young, S.L.), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría	50	39
Servicios distintos de la auditoría	2	-
Total servicios de auditoría y relacionados	52	39

18. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	28	8
Ratio de operaciones pagadas	29	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	14	2

	Importe (Miles de Euros)	
	2024	2023
Total pagos realizados	632	8.324
Total pagos pendientes	27	21

La información relativa a los pagos realizados en un periodo de 60 días o menos es la siguiente:

	2024	2023
Volumen monetario (Miles de Euros)	614	8.072
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	97%	97%
Número de facturas	65	58
Porcentaje sobre el total de facturas	93%	91%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Se entenderá por "periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Dicho "periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto de la ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto de la ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes a cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes a cierre del ejercicio.

La ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes a cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modificó la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación estableció que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de julio de 2013, sería de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

19. Hechos posteriores

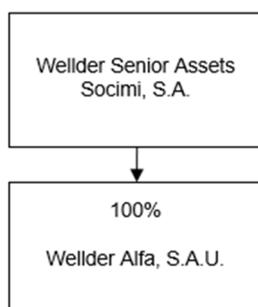
No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2024 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales, a excepción de los detallados en la presente memoria.

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024

1. Situación de la Sociedad

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. es cabecera del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI, cuya estructura societaria es la siguiente:



A nivel de estructura organizativa, el órgano de gobierno del Grupo Wellder es el Consejo de Administración. Adicionalmente, a nivel interno, existe un Comité de Inversiones que, entre otras funciones, revisa la selección de las operaciones que se presentan al Consejo de Administración y que conforman el portafolio de inversión.

Con fecha 29 de julio de 2024, el consejo de administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar a la Sociedad en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive.

El modelo de negocio del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI consiste en la adquisición y el alquiler de inmuebles orientados a operadores de atención a personas mayores. El proceso de estudio y aprobación de las operaciones es muy ágil, con el objetivo de captar las oportunidades que se identifican en el mercado, siendo esta agilidad parte de la ventaja competitiva del Grupo.

El objetivo del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI es adquirir activos inmobiliarios en España de alta calidad y elevados estándares ESG, invirtiendo en activos situados en localidades de más de 75.000 habitantes, preferiblemente en capitales de provincia, con superficies de entre 4.000 y 7.500 m², y con un rango de entre 80 y 140 camas por centro. La inversión se realiza tanto mediante la compra de centros existentes como desarrollando nuevos proyectos.

En el ejercicio 2023, el Grupo adquirió sus primeras seis residencias en las localidades de Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra, León y Burgos, habiendo adquirido la Sociedad esta última y el resto la sociedad íntegramente participada Wellder Alfa S.A.U. Durante el ejercicio 2024, el Grupo ha adquirido a través de Wellder Alfa, S.A.U. cinco residencias más en las localidades de Alicante, Badalona y Pamplona, además ha satisfecho un anticipo por la compra de una residencia ubicada en Albacete. Salvo las residencias que se encuentran en fase de desarrollo, el resto se encuentran íntegramente arrendadas y suman un total de 1.801 camas.

2. Evolución y resultado de los negocios

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. cierra el ejercicio 2024 con un **resultado neto positivo** de 69 miles de euros, frente a los 574 miles de euros de resultado neto negativo obtenido en el ejercicio anterior.

El **importe neto de la cifra de negocios** del ejercicio 2024, que asciende a 435 miles de euros, se compone fundamentalmente de ingresos por alquileres, lo que supone un aumento del 16% respecto al ejercicio anterior.

Los **otros gastos de explotación** ascienden a 545 miles de euros, en comparación con los 862 miles de euros del ejercicio anterior, y se componen en su mayoría de los honorarios devengados por servicios prestados por profesionales independientes y en concepto de "Management Fee" como consecuencia del contrato de prestación de servicios que la Sociedad mantiene con Renta Corporación Real Estate, S.A.

La Sociedad ha cobrado un dividendo por importe de 254 miles de euros, de su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U., habiéndose registrado como **resultado financiero**.

El **activo no corriente** a 31 de diciembre de 2024 asciende a 91.563 miles de euros, e incluye principalmente las inversiones inmobiliarias por importe de 7.205 miles de euros y la participación en Wellder Alfa, S.A.U. recogida en el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas" por importe de 84.308 miles de euros, habiendo aumentado respecto al ejercicio anterior en 43.600 miles de euros derivado de incremento de capital suscrito por la Sociedad por importe de 5.600 miles de euros y las aportaciones de socios realizadas a lo largo del ejercicio por 38.000 miles de euros adicionales.

Su composición es la siguiente:

Miles de Euros	31/12/2024	31/12/2023	Variación
Inversiones inmobiliarias	7.205	7.296	(91)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	84.308	40.708	43.600
Inversiones financieras a largo plazo	50	50	-
Total activo no corriente	91.563	48.054	43.509

El detalle de los **deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** es el siguiente:

Miles de Euros	31/12/2024	31/12/2023	Variación
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	38	29	9
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18	151	(133)
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	56	180	(124)

A 31 de diciembre de 2024, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar asciende a 56 miles de euros, disminuyendo en 124 miles de euros con respecto al de 31 de diciembre de 2023, principalmente debido al inicio de la actividad de la Sociedad el ejercicio pasado, lo que supuso un saldo deudor por Impuesto sobre el Valor Añadido a favor de esta con las Administraciones Públicas de 151 miles de euros.

En cuanto a la **tesorería**, el ejercicio se cierra con una posición de liquidez de 880 miles de euros, 241 miles de euros superior a la posición a 31 de diciembre de 2023.

El **patrimonio neto** se sitúa en 92.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 respecto a los 48.740 miles de euros a 31 de diciembre de 2023. El aumento se debe fundamentalmente a las ampliaciones de capital adicionales que fueron aprobadas y elevadas a público durante el ejercicio 2024 por un importe conjunto de 43.600 miles de euros.

El detalle de los **pasivos** es el siguiente:

Miles de Euros	31/12/2024	31/12/2023	Variación
Otras deudas a largo plazo	50	50	-
Acreedores varios	81	86	(5)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	2	(2)
Total pasivos	131	138	(7)

A cierre del ejercicio 2024 el saldo de otros pasivos asciende a 131 miles de euros y se compone de:

- Acreedores varios: Se compone principalmente de los honorarios de auditoría, así como de los acreedores a corto plazo relacionados con la actividad de la Sociedad.
- Otras deudas a largo plazo: Se sitúa en 50 miles de euros, corresponden a fianzas depositadas por parte de los arrendadores.

3. Cuestiones relativas al medioambiente y al personal

Medioambiente

La Sociedad no realiza actividades que tengan un impacto medioambiental significativo y ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

No se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

Personal

Actualmente la Sociedad no tiene personal propio.

4. Liquidez y recursos de capital, obligaciones contractuales y operaciones fuera del balance de situación

Liquidez y recursos de capital

La Sociedad actualmente financia su actividad con fondos propios, mediante las ampliaciones de capital que realizan sus accionistas.

Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera del balance de situación

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2024 esta no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no presenta operaciones fuera del balance de situación que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera de la Sociedad, en la estructura de ingresos y gastos, en el resultado de las operaciones, en la liquidez, en los gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

5. Principales riesgos e incertidumbres

La política de gestión de riesgos de la Sociedad está enfocada a los siguientes aspectos:

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia.

Para la gestión del riesgo de liquidez y capacidad financiera, se identifican las necesidades de financiación genéricas a corto, medio y largo plazo, así como el modo de abordar estas, estableciéndose la estructura del capital y recursos ajenos que se considera pueda generar valor siendo sostenible.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Por su parte, el riesgo de crédito de clientes se podría ver incrementado por la concentración de los arrendamientos en sociedades de un mismo grupo, estando este gestionado mediante una política definida, que incluye medidas como un seguimiento periódico de la operativa de cada centro, de los cobros de las rentas, su domiciliación bancaria o la solicitud de garantías adicionales.

Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital de la Sociedad se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficientes que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, por lo que se realiza un seguimiento periódico para evaluar la capacidad de generar beneficios para los tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital que permita contener o reducir su coste.

Riesgo de tipo de interés y tipo de cambio

En cuanto al riesgo de tipo de interés, la Sociedad no está expuesta al mismo actualmente, dado que hasta la fecha se financia íntegramente con fondos propios.

Por otro lado, el Grupo al que pertenece la Sociedad no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro por importe relevante, por lo que la exposición al riesgo de tipo de cambio no es significativa.

Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Por otro lado,

cualquier modificación en la normativa vigente podría suponer un cambio del régimen que repercuta en una menor rentabilidad para los accionistas e inversores.

Riesgo de precio y operaciones

La actividad de la Sociedad dependerá de la evolución del sector inmobiliario y financiero español, en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España, y su negocio puede verse condicionado por cambios en aquellas variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, factores demográficos, los tipos de interés, la inflación, la regulación, la oferta inmobiliaria existente, entre otras.

Al depender la totalidad de los ingresos y la valoración de los activos de este sector, cualquier aspecto que impactara al negocio en el que la Sociedad opera podría afectarle negativamente, si bien este cuenta con contratos con plazos de cumplimiento obligatorio por parte de los arrendatarios, así como fianzas y garantías adicionales asociadas a mismos.

Más concretamente, el negocio de la Sociedad consiste en la tenencia y arrendamiento de residencias para personas mayores, sector con alto nivel de competencia al tratarse de un sector muy atomizado, coexistiendo actualmente un gran número de pequeñas y grandes residencias. Este riesgo queda mitigado por la especialización de la Sociedad en este tipo de activos inmobiliarios y su capacidad de inversión.

6. Información sobre la evolución previsible de la Sociedad

Durante el ejercicio 2025, el Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI continuará con una estrategia de futuro orientada a consolidar su posición en el mercado, mediante:

- El aumento de su cartera residencias en España, tanto a través de adquisiciones de residencias existentes, como a través del desarrollo de nuevos proyectos.
- El enfoque en localidades de más de 75.000 habitantes, con una ratio de camas vs población mayor de 80 años bajo, preferiblemente en capitales de provincia, con superficies de entre 4.000 y 7.500 m², y con un rango de entre 80 y 140 camas por centro.
- El mantenimiento del compromiso con la calidad y estándares de ESG, tanto para las nuevas compras como para los desarrollos, realizando las inversiones necesarias para la mejora y adecuación de los inmuebles en cartera a los estándares objetivo, si fuera el caso.
- El arrendamiento de los inmuebles a operadores, tanto nacionales como internacionales, de reconocido prestigio.

7. Información en materia de pago a proveedores

A 31 de diciembre de 2024, el periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 28 días.

8. Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad no ha realizado operaciones con instrumentos de patrimonio propio.

10. Hechos posteriores

No se han producido acontecimientos posteriores significativos, adicionales a los ya comentados en las notas de la memoria adjunta, con posterioridad al cierre contable que pudieran tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales.

Diligencia de firmas de los consejeros en documento separado de las cuentas anuales y el informe de gestión formulados

El Consejo de Administración de la sociedad Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., en fecha 25 de marzo de 2025, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

Los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad por la presente Diligencia declaran firmadas las citadas Cuentas Anuales Individuales y el Informe de Gestión Individual del ejercicio 2024 formuladas por unanimidad, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

D. Roland Wilhelmus Goverdina Mangelmans
Presidente

D. Steve Guido Erzsi Goossens
Vocal

D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Vocal

Renta Corporación Real Estate, S.A.
(debidamente representada por D. Maximiliano
Hernández Orpinell)
Vocal

D. David Vila Balta
Vocal

Yo, Dña. Marta Ríos Estrella, Secretaria no consejera del Consejo de Administración de la sociedad Wellder Senior Assets Socimi, SA (la "Sociedad"), domiciliada en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 48.473, folio 118, hoja número B-585.050,

CERTIFICO

Que, las anteriores firmas de los consejeros de la Sociedad han sido estampadas con motivo del acuerdo de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad y de las cuentas anuales de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 25 de marzo de 2025.

Dña. Marta Ríos Estrella
Secretaria no consejera del Consejo de
Administración

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción El Grupo tiene registrado, en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2024, un importe de 113.552 miles de euros que representa el 80% del total Activo, correspondiente, principalmente, al valor de mercado de los inmuebles arrendados a terceros.

Los Administradores de la Sociedad dominante determinan con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes de acuerdo con los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la relevancia de los importes involucrados y a que la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias requiere la realización de estimaciones significativas por parte de expertos independientes y de la dirección de la Sociedad dominante, que conllevan la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas (en particular, sobre las asunciones que sustentan la generación de flujos de efectivo, las tasas de descuento y las "yields" de salida utilizadas).

La información relativa a las normas de valoración aplicadas y los desgloses correspondientes se encuentra recogida en las Notas 4-b) y 8 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la dirección de la Sociedad dominante para la identificación de indicios de deterioro y determinar el valor razonable de los activos registrados como "Inversiones inmobiliarias", y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Obtención de los informes de valoración realizados por el experto independiente contratado por la dirección de la Sociedad dominante para la valoración de la cartera inmobiliaria, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de dicho experto a los efectos de utilizar su trabajo como evidencia de auditoría.
- ▶ Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente para la determinación de los valores razonables para todos los activos, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, cubriendo, en particular, la coherencia matemática del modelo y la evaluación de la razonabilidad de los flujos de efectivo proyectados, las tasas de descuento y las "yields" de salida empleados, así como de los análisis de sensibilidad realizados.
- ▶ Revisión de las valoraciones realizadas de si los flujos de caja proyectados empleados en dichas valoraciones consideran los contratos de arrendamiento vigentes, y los resultados actuales de los activos explotados directamente por el Grupo.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal especial de las SOCIMI

Descripción Tal y como se indica en la Nota 1 de la memoria consolidada adjunta, la Sociedad dominante y su sociedad dependiente se encuentran acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, siendo una de las principales características de estas entidades que tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades.

El régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos relativos a, entre otros, objeto social, capital social mínimo, inversión patrimonial, rentas que genere dicha inversión, negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación, información y obligatoriedad de distribución de resultados. La evaluación del cumplimiento de algunos de dichos requisitos requiere la realización de estimaciones, lo que conlleva la aplicación de juicios para el establecimiento de las asunciones consideradas por la dirección de la Sociedad dominante en relación con dichas estimaciones.

Hemos considerado esta área como aspecto más relevante de nuestra auditoría debido a la complejidad inherente al proceso de estimación para la evaluación del cumplimiento de algunos de los requisitos antes mencionados y a que el incumplimiento de dichos requisitos podría conllevar, en caso de no subsanarse, la pérdida del régimen fiscal especial, pasando en tal caso la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, lo que impactaría significativamente en las cuentas anuales consolidadas.

La información relativa a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y al cumplimiento de los requisitos correspondientes se encuentra recogida en las Notas 1 y 15 de la memoria consolidada.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento del proceso seguido por la dirección de la Sociedad dominante para la evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen especial de las SOCIMI.
- ▶ Obtención de la documentación preparada por la dirección de la Sociedad dominante en relación con el cumplimiento de las obligaciones asociadas al mencionado régimen fiscal especial.
- ▶ Revisión y evaluación de la razonabilidad de la información obtenida y de su integridad en relación con todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a fecha de análisis, involucrando para ello a nuestros especialistas fiscales.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada y evaluación de su conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

ERNST & YOUNG, S.L.

2025 Núm. 20/25/04533

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 50530)

Daniel Artigas
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 22612)

25 de marzo de 2025

WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO WELLDER)

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Derechos de uso	Nota 7	1.570	-	FONDOS PROPIOS		97.756	49.629
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	113.552	45.566	Capital-		93.035	49.435
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 10	1.068	424	Capital escriturado		93.035	49.435
Otros activos financieros		1.068	424	Reservas de la Sociedad Dominante		(69)	(35)
Total activo no corriente		116.190	45.990	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante		(660)	(86)
				Reservas consolidadas		889	(11)
				Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		4.561	326
				Total patrimonio neto	Nota 13	97.756	49.629
				PASIVO NO CORRIENTE:			
				Deudas no corrientes-	Nota 14	40.355	424
				Deudas con entidades de crédito corrientes a largo plazo		37.553	-
				Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo		2.017	-
				Otras deudas a largo plazo		785	424
				Total pasivo no corriente		40.355	424
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		3.999	2.920	Deudas corrientes-	Nota 14	493	-
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 11	325	80	Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		380	-
Deudores varios	Nota 11	293	708	Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo		93	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	3.381	2.132	Otras deudas a corto plazo		20	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 12	20.934	2.903	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		2.519	1.760
Tesorería		2.934	2.903	Acreedores varios		2.513	1.722
Otros activos líquidos equivalentes		18.000	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	6	38
Total activo corriente		24.933	5.823	Total pasivo corriente		3.012	1.760
TOTAL ACTIVO		141.123	51.813	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		141.123	51.813

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

**WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO WELLDER)**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16	3.743	844
Otros ingresos de explotación		35	
Otros gastos de explotación	Nota 16	(1.415)	(906)
Amortización del inmovilizado		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	-
Resultado consolidado de explotación		2.363	(62)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso-	Notas 7 y 8	2.526	388
Ingresos financieros	Nota 16	165	-
Gastos financieros	Nota 16	(493)	-
Resultado financiero		(328)	-
Resultado consolidado antes de impuestos		4.561	326
Resultado consolidado del ejercicio		4.561	326
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		4.561	326
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios		-	-
Resultado básico por acción (Euros)		0,06	0,02
Resultado diluido por acción (Euros)		0,06	0,02

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

**WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO WELLDER)**

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I)	4.561	326
OTRO RESULTADO GLOBAL:		
Total de otro resultado global imputado directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (III)	-	-
Total otro resultado global consolidado (I+II+III)	4.561	326
Total de otro resultado global atribuido a la sociedad dominante	4.561	326
Total de otro resultado global atribuidos a intereses minoritarios	-	-

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

**WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO WELLDER)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de Euros)

	Capital	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante	Reservas consolidadas	Resultado consolidado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Saldo a 1 de enero de 2022	60	-	-	-	(86)	(26)
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	326	326
Aplicación del resultado del ejercicio 2022	-	-	(86)	-	86	-
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital	49.375	-	-	-	-	49.375
Constitución de la sociedad	-	(35)	-	(11)	-	(46)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	49.435	(35)	(86)	(11)	326	49.629
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	4.561	4.561
Aplicación del resultado del ejercicio 2023	-	-	(574)	900	(326)	-
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital	43.600	-	-	-	-	43.600
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(34)	-	-	-	(34)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	93.035	(69)	(660)	889	4.561	97.756

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

**WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO WELLDER)**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Y 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		1.714	(1.350)
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		4.561	326
Ajustes al resultado-		(2.198)	(388)
Ingresos financieros	Nota 16	(165)	-
Gastos financieros	Nota 16	493	-
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso	Notas 7 y 8	(2.526)	(388)
Cambios en el capital corriente-		(354)	(1.288)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.079)	(2.901)
Acreeedores y otras cuentas a pagar		725	1.613
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(295)	-
Pagos de intereses		(460)	-
Cobros de intereses		165	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(65.508)	(45.602)
Pagos por inversiones-		(65.508)	(45.602)
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(64.864)	(45.178)
Otros activos financieros	Nota 10	(644)	(424)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		81.825	42.799
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-	Nota 13	43.600	42.375
Emisión de instrumentos de patrimonio		43.600	42.375
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	Nota 14	38.225	424
Emisión de deudas con entidades de crédito		38.008	-
Emisión de otras deudas		361	424
Devolución de deudas con entidades de crédito		(88)	-
Otras deudas		(56)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		18.031	(4.153)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 12	2.903	7.056
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 12	20.934	2.903

Las Notas 1 a 20 y el Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024.

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024

1. Actividad del Grupo Wellder

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., Sociedad Dominante del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI, (en adelante, el "Grupo" o el "Grupo Wellder") se constituyó como sociedad anónima el 14 de septiembre de 2022 por tiempo indefinido, situándose su domicilio social en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017 Barcelona.

El 30 de septiembre de 2022, Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "SOCIMI"), de aplicación a partir de su constitución. Adicionalmente, el 26 de septiembre de 2023 su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U. ha solicitado también acogerse a dicho régimen.

Con fecha 29 de julio de 2024, el consejo de administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incorporar a la Sociedad en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive.

Constituye el objeto social de la Sociedad Dominante el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- a) La compraventa y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, o la norma que la sustituya en el futuro. En particular, los bienes estarán orientados a operadores de atención a la tercera edad, preferentemente para uso sanitario y marginalmente para el sector servicios.
- b) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, SOCIMI, o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos en la Ley 11/2009 para estas sociedades.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad Dominante en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

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

Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Con fecha 27 de julio de 2023, la Sociedad Dominante constituyó Wellder Alfa, S.A.U., con un capital social de 60 miles de euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad.

Adicionalmente, con fechas 10 de octubre de 2023 y 28 de marzo de 2024, se llevaron a cabo dos ampliaciones de capital en Wellder Alfa, S.A.U. por importe de 40.648 miles de euros y 5.600 miles de euros, íntegramente suscritas y desembolsadas por la Sociedad, quedando compuesto el capital social por 46.307.711 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. Todas las mencionadas ampliaciones de capital han quedado formalizadas en escritura pública e inscritas en el Registro Mercantil de Barcelona.

La fecha de cierre del ejercicio económico de las sociedades dependientes es la misma que la de la Sociedad Dominante.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante presentó con fecha 30 de septiembre de 2022 ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen especial fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Adicionalmente, el 26 de septiembre de 2023 su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U. solicitó también acogerse a dicho régimen. En consecuencia, ambas sociedades se encuentran acogidas a un régimen fiscal especial por el que se deberán cumplir, entre otras, con 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, así como la actividad de promoción que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades, residentes o no en territorio español, con objeto social similar, y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión:
 - Deberán invertir el 80% del valor del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje deberá cumplirse según la media trimestral de los balances y en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente. En el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años desde la fecha de compra (para el cómputo, se tendrá en cuenta el periodo de un año en el que los inmuebles

hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años desde la fecha de compra.

3. Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a cotización en un mercado de negociación regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
5. Obligación de distribución del resultado: La sociedad deberá distribuir como dividendos:
 - 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, de 26 de octubre.
 - 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, de 26 de octubre, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas 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.
6. Obligación de información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula el régimen especial de las SOCIMI.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en esta, 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 procedentes.

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 igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 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).

En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de

reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

Otra información

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, este no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de este. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos, construcciones, mantenimiento y conservación de su patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) *Bases de presentación*

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y 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), y la demás legislación mercantil que le es aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Wellder a 31 de diciembre de 2024 y 2023 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 25 de marzo de 2025.

No obstante, dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en este, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 16 de abril de 2024 y debidamente depositadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

b) *Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera*

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Wellder se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Wellder se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio –

Durante el ejercicio 2024 entraron en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros consolidados adjuntos. Las siguientes normas han sido aplicadas en estos estados financieros consolidados adjuntos sin que hayan tenido impactos significativos en la presentación y desglose de estos:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Nuevas normas		
Modificación a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants.	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corriente de pasivos, y en particular, aquellos condicionados al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamiento que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar: Acuerdos de financiación de proveedores.	Introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos, flujos de efectivo incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes –

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board), pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones y/o interpretaciones:		
Modificación a la NIC 21 Efectos en los cambios de las conversiones de moneda extranjera: ausencia de convertibilidad.	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025
No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea:		
Modificaciones a la clasificación y medición de los Instrumentos Financieros (modificación a la NIIF 9 y NIIF 7).	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros líquidos a través de sistemas de pago electrónicos. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026
Mejoras anuales a las NIIF - Volumen 11	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Contratos Referenciados a Electricidad Dependiente de la Naturaleza - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 (publicadas el 18 de diciembre de 2024).	<p>Su propósito es abordar mejor los efectos financieros de los contratos de electricidad dependientes de la naturaleza. Estos contratos, generalmente estructurados como acuerdos de compra de energía (PPAs), involucran generación de electricidad a partir de fuentes como energía eólica y solar, cuyo rendimiento varía según factores incontrolables como las condiciones meteorológicas.</p> <p>Las enmiendas incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aclaración sobre la aplicación de los requisitos de "uso propio". - Permitir la contabilidad de cobertura si estos contratos se utilizan como instrumentos de cobertura. - Nuevos requisitos de divulgación para ayudar a los inversores a comprender el impacto de estos contratos en el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la empresa. 	1 de enero de 2026
NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros.	El objetivo de esta norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, en vigor.	1 de enero de 2027
NIIF 19 - Subsidiarias no consideradas de interés público: Información a revelar.	El objetivo de esta nueva norma es detallar las revelaciones que una subsidiaria puede aplicar opcionalmente en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser esta la moneda funcional del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante. Se han realizado por la Dirección de la Sociedad Dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- El valor de mercado de los derechos de uso, que ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2024 con el método descrito en la Nota 4-a.
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, que ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2024 y 2023 con los métodos descritos en la Nota 4-b.

- La estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-c).
- La evaluación de los litigios, los compromisos, los activos contingentes y los pasivos contingentes a cierre (Nota 4-g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2024 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio anterior.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujo de efectivo consolidado adjuntos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria consolidada.

g) Elementos recogidos en varias partidas

No se han identificado elementos patrimoniales que estén registrados en dos o más partidas del balance de situación consolidado adjunto.

h) Principios de consolidación

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y de las sociedades participadas por esta, cuyas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de cada sociedad.

Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo Wellder han sido los siguientes:

Sociedades dependientes –

Sociedades dependientes son todas las entidades en las que el Grupo controla, directa o indirectamente, las políticas financieras y operativas, ejerciendo el poder sobre las actividades relevantes y manteniendo la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que pueda influir en el importe de esos retornos. Ello, generalmente, viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto.

Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa este.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad Dominante del Grupo.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al periodo comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al periodo comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

De contar el Grupo con accionistas minoritarios, la participación de los minoritarios se presentaría de la siguiente forma:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo “Patrimonio Neto” del Grupo. Cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Finalmente, las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal que pudiera producirse como consecuencia de la incorporación en el patrimonio de la Sociedad Dominante de los resultados y reservas generados por las sociedades dependientes debido a que, de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, se considera que no se realizará transferencia de reservas que den lugar a tributación adicional. Dado que la Sociedad Dominante controla el momento de la distribución, no es probable que ello ocurra en un futuro previsible, sino que dichos resultados y reservas se utilizarán como recursos de financiación en cada sociedad.

En el Anexo I se detallan los principales datos relacionados con las sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

i) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

j) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio de la Sociedad	69
A reserva legal	7
A resultados negativos de ejercicios anteriores	62
Total distribuido	69

4. **Normas de registro y valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, así como por las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas, han sido las siguientes:

a) *Derechos de uso*

Los contratos de arrendamiento se contabilizan en base a la NIIF 16. De acuerdo con la NIIF 16, salvo en aquellos casos en que el contrato se refiera a un activo de bajo valor o el plazo del contrato sea de un año o menos, el arrendatario deberá:

- Reconocer un pasivo financiero equivalente al valor actual de los pagos fijos a realizar durante el plazo del arrendamiento, descontados utilizando la tasa implícita en el arrendamiento. Si esta tasa no se puede determinar fácilmente, el Grupo utiliza su tasa de endeudamiento incremental.
- Reconocer en el balance de situación consolidado un activo por el derecho de uso del activo correspondiente, que se valorará tomando como referencia el importe del pasivo financiero asociado, y al que se añadirán los gastos directos incurridos para realizar el contrato, los pagos que se hayan realizado por anticipado, así como los costes de desmantelamiento futuros.
- Reflejar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada la amortización del activo reconocido y la carga financiera anual asociada al pasivo financiero (juntos, estos dos componentes reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el gasto de arrendamiento asociado a los pagos fijos). La vida útil de estos activos se determina de acuerdo con la duración o vigencia de los correspondientes contratos de arrendamiento.
- Reflejar, tanto en el balance de situación consolidado como en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el efecto impositivo asociado, en su caso, a la diferencia existente entre los criterios de la NIIF 16 y los aplicables a efectos fiscales.

En aquellos casos en que los contratos de arrendamiento hayan sido asumidos en el contexto de una combinación de negocios, el pasivo por arrendamiento se valorará por el valor actual de los pagos por arrendamiento restantes, como si el arrendamiento adquirido fuera un nuevo arrendamiento en la fecha de la adquisición del negocio. El activo por derecho de uso se registrará por el mismo importe que el pasivo por arrendamiento, ajustado para reflejar las condiciones favorables o desfavorables del arrendamiento con respecto a las condiciones de mercado.

En relación con el estado de flujos de efectivo consolidado, los pagos de efectivo por la parte del principal del pasivo por arrendamiento se clasificarán dentro del epígrafe "Flujos de efectivo de las actividades de financiación".

Los derechos de uso que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de estos inmuebles se incluyen en los resultados del periodo en que se producen, registrándolos en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El Grupo determina anualmente el valor razonable de estos derechos de uso. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance de situación consolidado de forma que, a cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de estos elementos a dicha fecha.

Estos derechos de uso se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. En el ejercicio 2024, las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente JLL Valoraciones, S.A., no habiendo derechos de uso en el ejercicio 2023. La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de estos derechos de uso durante el ejercicio 2024 ha consistido en la aplicación del método de descuento de flujos de caja.

El cálculo se desarrolla con un horizonte temporal de 45 años, por ser esta la duración del contrato, asumiendo un incremento del canon alineado con el IPC anual. A 31 de diciembre de 2024 la tasa de descuento considerada ha sido de un 7,30%.

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad considerando la variable ingresos que podría tener mayor impacto sobre la valoración de estos derechos de uso:

31 de diciembre de 2024

% Variación	Ingresos	
	-10%	+10%
Derechos de uso	(157)	157
Total	(157)	157

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que el deterioro potencial para el ejercicio 2024 sería de, aproximadamente, 157 miles de euros para una disminución de los ingresos de un 10%.

31 de diciembre de 2023

La Sociedad no contaba con derechos de uso a 31 de diciembre de 2023.

b) *Inversiones inmobiliarias*

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler, para obtener plusvalías, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que se producen, registrándolos en el epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina anualmente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance de situación consolidado de forma que, a cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha.

Las inversiones inmobiliarias se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. En los ejercicios 2024 y 2023, las valoraciones han sido llevadas a cabo por la empresa de valoración independiente JLL Valoraciones, S.A.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2024 ha sido el descuento de flujos de caja (Discounted Cash Flow). La estimación de los flujos futuros se ha realizado para un horizonte temporal de diez años, considerando revisiones de rentas, aplicando para calcular el valor residual una rentabilidad de salida de entre el 5,40% y el 6,45% (5,25% y el 6,25% a 31 de diciembre de 2023). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y revisiones de rentas consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad considerando las variables que pueden tener mayor impacto sobre la valoración de estas inversiones inmobiliarias, como son los ingresos y la rentabilidad de salida:

31 de diciembre de 2024

% Variación	Ingresos		Rentabilidad de salida	
	-10%	+10%	-1%	+1%
Inversión inmobiliaria	(10.818)	10.766	11.432	(7.962)
Total	(10.818)	10.766	11.432	(7.962)

Del análisis de sensibilidad anterior, se desprende que el deterioro potencial para el ejercicio 2024 sería de, aproximadamente, 10.818 miles de euros para una disminución de los ingresos de un 10%. Por otro lado, un incremento de la rentabilidad de salida de un 1% significaría un deterioro de aproximadamente 7.962 miles de euros.

31 de diciembre de 2023

% Variación	Ingresos		Rentabilidad de salida	
	-10%	+10%	-1%	+1%
Inversión inmobiliaria	(4.752)	4.753	3.464	(3.153)
Total	(4.752)	4.753	3.464	(3.153)

Del análisis de sensibilidad anterior, se desprende que el deterioro potencial para el ejercicio 2023 sería de, aproximadamente, 4.752 miles de euros para una disminución de los ingresos de un 10%. Por otro lado, un incremento de la rentabilidad de salida de un 1% significaría un deterioro de aproximadamente 3.153 miles de euros.

c) **Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

En los ejercicios 2024 y 2023 el Grupo ha aplicado a sus instrumentos financieros las normas de valoración que se indican a continuación:

Activos financieros

Valoración inicial –

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles.

Clasificación y valoración posterior –

El Grupo clasifica sus activos financieros según su categoría de valoración, que se determina sobre la base del modelo de negocio y las características de los flujos de caja contractuales. La clasificación de los activos financieros se determina en el momento de su reconocimiento inicial según las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros para los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- b) Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado: cuando los instrumentos de deuda se mantengan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logre mediante la obtención de flujos de caja contractuales de principal e intereses y la venta de activos financieros, en general, se medirán a su valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado.
- c) Instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en el estado del resultado global consolidado: se trata de los instrumentos de patrimonio para los que el Grupo opte irrevocablemente por presentar los cambios posteriores en el valor razonable en el estado del resultado global consolidado, a excepción de los dividendos de dichas inversiones, que se reconocerán en el resultado del periodo. Por lo tanto, no se reconocen pérdidas por deterioro en resultados, y en el momento de su venta no se reclasifican ganancias o pérdidas a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- d) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada: las inversiones en deuda y patrimonio que no cumplan con los requerimientos para ser clasificadas en alguna de las categorías anteriores se medirán a su valor razonable con cambios en la cuenta pérdidas y ganancias consolidada.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo hayan vencido o se hayan transferido, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. No se dan de baja los activos financieros, y se reconoce un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos en que se han retenido los riesgos y beneficios inherentes al mismo.

El deterioro del valor de los activos financieros se basa en un modelo de pérdida esperada. El Grupo contabiliza la pérdida esperada, así como los cambios de esta, en cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial, sin esperar a que se produzca un evento de deterioro.

El Grupo aplica el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de las cuentas a cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo, para las que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada. En este contexto, el Grupo utiliza una matriz de provisiones para el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales que considera su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada como proceda de acuerdo con lo establecido en la norma en vigor para estimar las pérdidas crediticias de sus cuentas a cobrar. La información histórica que se obtenga se ajusta considerando variables de mercado y las provisiones sobre estas a fecha de cálculo.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden al coste amortizado utilizando el método de interés efectivo o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Pasivos financieros medidos posteriormente al coste amortizado –

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, ajustado por los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo de amortización de la deuda financiera, utilizando el método del tipo de interés efectivo, clasificando los pasivos financieros como medidos posteriormente a coste amortizado.

El tipo de interés efectivo se utiliza para calcular el coste amortizado de un pasivo financiero y para asignar los gastos por intereses durante el periodo de vida del pasivo financiero a coste amortizado. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los futuros pagos en efectivo, incluidos los costes de transacción, durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un periodo más corto.

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros a corto plazo que se valoran inicialmente a valor razonable, no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

Se consideran deudas no corrientes las de vencimiento superior a 12 meses.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias –

Los pasivos financieros se clasifican a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se corresponden, principalmente, con pasivos financieros mantenidos para negociación. Los derivados se consideran en esta categoría a no ser que estén designados como instrumentos de cobertura. Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se miden a valor razonable, reconociendo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cualquier ganancia o pérdida que surja de cambios en el valor razonable.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado. Asimismo, cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y un tercero, siempre que estos tengan condiciones sustancialmente diferentes, el Grupo da de baja el pasivo financiero original y reconoce el nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo original y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

El Grupo considera que las condiciones de los pasivos financieros son sustancialmente diferentes siempre que el valor presente de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento la tasa de interés efectiva original, difiera al menos en un 10% del valor presente descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Las modificaciones contractuales de los pasivos financieros que no determinen su baja del balance de situación consolidado deben contabilizarse como un cambio de estimación de los flujos contractuales del pasivo, manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros en la fecha de la modificación, registrando la diferencia en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

d) Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- Nivel 1: Los inputs están basados en precios de cotización no ajustados, en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- Nivel 2: Los inputs están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos no incluidos en el nivel 1, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los inputs significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- Nivel 3: Los inputs no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

Los desgloses relacionados con los activos que se valoran por su valor razonable, siendo el caso de los derechos de uso y las inversiones inmobiliarias, se incluyen en las Notas 4-a, 4-b, 7 y 8.

31 de diciembre de 2024

	Fecha de valoración	Miles de Euros		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Derechos de uso (Nota 7)	31/12/2024	-	-	1.570
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	31/12/2024	-	-	103.997
Total activos		-	-	105.567

31 de diciembre de 2023

	Fecha de valoración	Miles de Euros		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	31/12/2023	-	-	45.566
Total activos		-	-	45.566

e) **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Se incluyen en este epígrafe los saldos depositados en entidades bancarias, valorados a coste o mercado, el menor.

En este sentido, se consideran “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” la tesorería del Grupo y los depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

f) **Corriente / no corriente**

Se entiende por ciclo normal de explotación el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de los distintos proyectos del Grupo y la realización de estos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

En el balance de situación consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y como no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo. Asimismo, las deudas con acreedores financieros se clasifican como no corrientes si el Grupo dispone de la facultad irrevocable de atenderlas en un plazo superior a 12 meses a partir del cierre del ejercicio.

g) **Provisiones y pasivos contingentes**

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen. Las provisiones registradas corresponden a los importes estimados para

hacer frente a responsabilidades probables o ciertas nacidas de litigios en curso, por indemnizaciones u otros conceptos derivados de la actividad del Grupo, que supondrán unos pagos futuros que han sido valorados en base a la información disponible a la fecha actual. Su registro se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación frente a un tercero que determina la indemnización o pago y teniendo en consideración el resto de las condiciones establecidas por las NIIF.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder. En esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

h) Impuesto sobre Sociedades

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en este, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras que permitan poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a estos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance de situación consolidado adjunto y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI –

De acuerdo con lo indicado en la Nota 1, la Sociedad Dominante presentó con fecha 30 de septiembre de 2022 ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el que era en ese momento su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Adicionalmente, el 26 de septiembre de 2023 su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U. solicitó también acogerse a dicho régimen.

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 opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto

sobre Sociedades a partir del ejercicio en que surta efectos la solicitud. En el caso de generarse bases imponibles negativas bajo el régimen fiscal de SOCIMI, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Cuando sea de aplicación el régimen SOCIMI, 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.

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 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). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

El régimen de SOCIMI anteriormente descrito será de aplicación sin perjuicio de que la sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, del régimen SOCIMI, la sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la solicitud por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. La Sociedad Dominante y su participada cumplen con los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

i) Ingresos y gastos

De acuerdo con la NIIF 15, como norma general, el Grupo reconoce los ingresos de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual el Grupo espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. En este sentido, los ingresos se reconocen a medida que se satisfacen las obligaciones, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación en cuestión se transfiere al cliente.

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Más concretamente, los ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias del Grupo se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento. De ser el caso, los ingresos por arrendamiento se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los descuentos, como las carencias de rentas y bonificaciones, concedidos a clientes se reconocen en el momento en que sea probable que se vayan a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas. El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato

de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Dicho tipo de interés descuenta la estimación prevista de los futuros ingresos a recibir por el activo financiero en cuestión.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho a recibir el pago de estos, es decir, en el momento en que las juntas generales de accionistas/socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

j) *Transacciones con vinculadas*

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

k) *Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)*

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por estos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

l) *Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental*

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

5. Resultado por acción

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante, después de impuestos y minoritarios, entre el número medio ponderado de las acciones durante ese periodo.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor a cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	4.561	326
- procedente de actividades continuadas	4.561	326
	N.º de acciones	N.º de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	78.374	16.927
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles)	78.374	16.927
	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	0,06	0,02
- procedente de actividades continuadas	0,06	0,02

6. Información financiera por segmentos

A efectos de segmentos geográficos, el Grupo opera exclusivamente en el mercado nacional. Por otro lado, a efectos de segmentación por unidades de negocio, la totalidad de la actividad del Grupo se concentra en su actividad patrimonial de alquiler de inmuebles a operadores orientados a la atención de personas. Finalmente, la totalidad de los ingresos proceden de arrendamientos a sociedades de un mismo grupo.

7. Derechos de uso

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto durante los ejercicios 2024 y 2023 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Terrenos y Construcciones
Saldo a 1 de enero de 2023	-
Adiciones	-
Variaciones de valor	-
Saldo a 31 de diciembre de 2023	-
Adiciones	2.166
Variaciones de valor	(596)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	1.570

Los derechos de uso registrados en base a la NIIF 16 a 31 de diciembre de 2024 corresponden a un derecho de superficie sobre una residencia por lo que se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, recoge la variación del valor razonable de estos derechos de uso determinada de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2024 (Nota 4-d), siendo la variación de valor para el ejercicio 2024 de 596 miles de euros negativos.

En la determinación de los pasivos por arrendamiento reconocidos conforme a la NIIF 16 el Grupo ha tenido en cuenta las cuotas comprometidas de acuerdo con la duración prevista del contrato, considerándose su cumplimiento íntegro. El tipo de interés incremental considerado en los ejercicios 2024 ha sido del 5,75%.

No existen salidas de efectivo futuras, a las que el Grupo como arrendatario esté expuesto, que no estén reflejadas en la valoración de los pasivos por arrendamientos. Por otro lado, el Grupo no emplea la solución práctica de aplicar la NIIF 16 a una cartera de arrendamientos.

No existen salidas de efectivo futuras, a las que el Grupo como arrendatario esté expuesto, que no estén reflejadas en la valoración de los pasivos por arrendamientos. Por otro lado, el Grupo no emplea la solución práctica de aplicar la NIIF 16 a una cartera de arrendamientos.

8. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto durante el ejercicio 2024 y 2023:

	Miles de Euros		
	Terrenos y Construcciones		
	Coste	Anticipos	Total
Saldo a 1 de enero de 2023	-	-	-
Adiciones	45.178	-	45.178
Variaciones de valor	388	-	388
Saldo a 31 de diciembre de 2023	45.566	-	45.566
Adiciones	55.309	9.555	64.864
Variaciones de valor	3.122	-	3.122
Saldo a 31 de diciembre de 2024	103.997	9.555	113.552

Con fecha 22 de febrero de 2023, el Grupo adquirió una residencia en Burgos, a la que se añadieron cinco residencias más en Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra y León adquiridas el 16 de octubre de 2023.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha adquirido cinco residencias, tres ubicadas en Pamplona, una en Badalona y otra en Alicante. Salvo las residencias que se encuentran en fase de desarrollo, el resto se encuentran íntegramente arrendadas excepto dos de ellas y suman un total de 1.801 camas. Asimismo, la Sociedad tiene comprometida la adquisición de una residencia ubicada en Albacete por un importe de 10.223 miles de euros. Se han entregado anticipos a cuenta de la mencionada residencia a 31 de diciembre del 2024 por importe de 9.410 miles de euros.

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta recoge la variación de valor de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2024, por importe de 3.122 miles de euros positivos (388 miles de euros positivos en 2023). Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias determinada de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2024 (Nota 4-b).

Otra información

La superficie total de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 es de 72.748 m2 de activos no residenciales (39.523 m2 en el ejercicio 2023).

A 31 de diciembre de 2024 existen inversiones inmobiliarias en garantía de diversos préstamos hipotecarios registrados en los epígrafes de "Deudas con entidades de crédito no corrientes a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo" del balance de situación consolidado adjunto, por existir garantía hipotecaria por importe de:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	
	Deuda a coste amortizado	Valor de mercado
Inversiones inmobiliarias	37.933	91.170
Total	37.933	91.170

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2024 y 2023 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 3.743 y 829 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias incurridos durante el ejercicio 2024 ascienden a 131 miles de euros para los inmuebles arrendados y 32 miles de euros durante el ejercicio 2023.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existe ningún tipo de restricción a la venta de estas inversiones inmobiliarias, habiéndose únicamente de destinar, en su caso, los flujos de caja obtenidos al repago de la deuda que garantizan. Tampoco existen otras obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo, ni en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras, más allá de la obligación contractual de ejecutar determinadas obras en los inmuebles por un importe máximo de 138 miles de euros.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, estas se encuentran totalmente aseguradas.

9. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

En su condición de arrendador –

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023, las rentas futuras en vigor pactadas contractualmente, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
En un año	4.886	2.329
De dos a cinco años	20.348	9.027
A más de cinco años	54.202	20.439

Los ingresos por arrendamientos reconocidos en el ejercicio 2024 han ascendido a 3.743 miles de euros (829 miles de euros en el ejercicio 2023), correspondiendo a los contratos de arrendamiento de los inmuebles que son propiedad del Grupo.

En su condición de arrendatario –

Corresponde a un contrato de cesión de derecho de superficie por el terreno que ocupa una residencia geriátrica en la ciudad de Pamplona. Por este contrato, la Sociedad acuerda remunerar al propietario del terreno un canon mensual hasta el vencimiento del derecho. A 31 de diciembre de 2024, los compromisos futuros pactados contractualmente son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
En un año	99	-
De dos a cinco años	526	-
A más de cinco años	2.713	-

10. Inversiones financieras a largo plazo

A cierre de los ejercicios 2024 y 2023 el saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” del balance de situación consolidado adjunto se clasifica, a efectos de valoración, en las siguientes categorías:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Depósitos y fianzas a largo plazo	1.068	424
Total activos financieros a coste amortizado	1.068	424

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo tiene registrados en este epígrafe los importes depositados en los organismos oficiales en relación con las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

11. Clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Clientes	325	80
Deudores varios	293	708
Total clientes y deudores varios	618	788

El saldo de la cuenta “Deudores varios” a 31 de diciembre de 2024 y 2023 se compone, fundamentalmente, de las provisiones de fondos entregadas en relación con los gastos asociados a la compra de los inmuebles, clasificándose la totalidad de los importes incluidos en el cuadro anterior, a efectos de valoración, en la categoría de activos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de la antigüedad de los saldos de clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no vencido	618	788
Total clientes y deudores varios	618	788

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” asciende a 20.934 miles de euros y 2.903 miles de euros respectivamente, formado por cuentas corrientes en entidades financieras e imposiciones a plazo fijo en una entidad bancaria.

13. Patrimonio neto

Capital social

De acuerdo con lo descrito en la Nota 1, la Sociedad Dominante se constituyó con fecha 14 de septiembre de 2022 con un capital social de 60 miles de euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por Renta Corporación Real Estate, S.A., en ese momento su Accionista Único. El capital inicialmente emitido quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 30 de septiembre de 2022.

Posteriormente, con fecha 1 de noviembre de 2022, mediante acuerdo privado, Renta Corporación Real Estate, S.A. materializó la transmisión del 97% de su participación en el capital social de la Sociedad Dominante en favor de Figaria Investments Holding, B.V., sociedad perteneciente al Grupo APG, convirtiéndose así esta en el nuevo accionista mayoritario. Dicho acuerdo privado se ratificó y elevó a público el 22 de noviembre de 2022.

En virtud de lo establecido en el acuerdo de accionistas, que recoge un compromiso de inversión global de 125 millones de euros, con fecha 27 de diciembre de 2022 se desembolsaron por los accionistas de la Sociedad Dominante 7.000 miles de euros para atender la primera ampliación de capital que se aprobó por su Junta General de Accionistas de fecha 13 de enero de 2023, quedando formalizada en escritura pública el 27 de enero de 2023.

Con fechas 14 de febrero de 2023 y 3 de julio de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó dos ampliaciones de capital adicionales, por importe de 1.000 miles de euros (1.000.000 acciones) y 41.375 miles de euros (41.374.600 acciones), respectivamente, por lo que quedó el capital social representado por 49.434.600 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las mencionadas ampliaciones de capital se formalizaron en escritura pública el 27 de febrero de 2023 y 9 de octubre de 2023, respectivamente.

Con fechas 27 de marzo de 2024 y 16 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas ha aprobado tres ampliaciones de capital adicionales, por un importe de 5.600 miles de euros (5.600.000 acciones), 26.000 miles de euros (26.000.000 acciones) y 12.000 miles de euros (12.000.000 acciones), quedando el capital social representado por 93.034.600 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las mencionadas ampliaciones de capital han quedado formalizadas en escritura pública con fechas el 28 de marzo de 2024 y las otras dos el 8 de mayo de 2024, respectivamente.

La Sociedad Dominante inició su cotización en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity el 31 de julio de 2024 (Nota 1).

El detalle de los accionistas es el siguiente:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Figaria Investments Holding, B.V.	90.243.562	97,00%	47.951.562	97,00%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2.791.038	3,00%	1.483.038	3,00%
Total	93.034.600	100,00%	49.434.600	100,00%

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A cierre del ejercicio 2024, esta reserva no se encuentra completamente constituida en la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Limitaciones a la distribución de dividendos

En concordancia con su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante 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.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran

pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

14. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo por vencimientos, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, teniendo en cuenta tanto su valor a coste amortizado como su valor nominal, es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros							Total valor nominal
	Valor coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo					
		Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos hipotecarios	37.553	-	750	1.106	1.380	35.286	38.522	38.522
Acreeedores por arrendamiento financiero:								
Arrendamientos financieros	2.017	-	90	87	84	1.756	2.017	2.017
Otros pasivos financieros:								
Otras deudas a largo plazo	785	-	-	-	-	785	785	785
Total deudas no corrientes	40.355	-	840	1.193	1.464	37.827	41.324	41.324
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos hipotecarios	380	390	-	-	-	-	-	390
Acreeedores por arrendamiento financiero:								
Arrendamientos financieros	93	93	-	-	-	-	-	93
Otros pasivos financieros:								
Intereses	20	20	-	-	-	-	-	20
Total deudas corrientes	493	503	-	-	-	-	-	503

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros							Total valor nominal
	Valor coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo					
		Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Otros pasivos financieros:								
Otras deudas a largo plazo	424	-	-	-	-	424	424	424
Total deudas a largo plazo	424	-	-	-	-	424	424	424

La totalidad de los pasivos descritos en los cuadros anteriores se corresponden con débitos y otras partidas a pagar, no manteniéndose ni habiéndose designado por el Grupo ningún instrumento como pasivos financieros a valor razonable. En este sentido, las deudas con entidades financieras mantenidas por el Grupo han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros.

A 31 de diciembre de 2024, se incluye en epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación consolidado adjunto un importe de 785 miles de euros (424 miles de euros en el ejercicio 2023), correspondiente a las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

Préstamos hipotecarios

No Corrientes -

El Grupo mantiene a cierre del ejercicio 2024 préstamos, con garantía hipotecaria destinados a financiar la compra y/o el desarrollo de activos adquiridos y registrados en el epígrafe “Inversiones Inmobiliarias” a 31 de diciembre de 2024 (Nota 8) por importe de 37.933 miles de euros a coste amortizado, siendo su valor nominal de 38.912 miles de euros. Dichos préstamos no se encuentran dispuestos en su totalidad, contando con una financiación disponible de 4.000 miles de euros. Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinadas garantías y ratios. Dichas ratios están definidos como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente (“Loan to Value”) o la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda (“Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda”).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, se incluye en el epígrafe “Otros pasivos financieros a largo plazo” del balance de situación adjunto un importe de 735 y 374 miles de euros respectivamente, correspondiente las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

Corrientes –

El importe registrado en la partida de préstamos hipotecarios corrientes del balance de situación consolidado adjunto corresponde a la deuda con vencimiento a corto plazo contraída por el Grupo para financiar ciertas inversiones inmobiliarias (Nota 8).

En aplicación de la NIC 7, se incluye la conciliación de los flujos de efectivo surgidos de las actividades de financiación con los correspondientes pasivos en el balance de situación consolidado adjunto, separando los movimientos que suponen flujos de efectivo de los que no los suponen:

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros					
	31/12/2023	Flujos de caja	Sin impacto en flujos de caja			31/12/2024
			Intereses y comisiones devengadas	Reclasificaciones	Otros	
Deudas no corrientes:						
Préstamos hipotecarios no corrientes	-	38.008	13	(468)	-	37.553
Arrendamientos financieros a largo plazo	-	-	-	-	2.017	2.017
Otras deudas a largo plazo	424	361	-	-	-	785
Deudas corrientes:						
Préstamos hipotecarios a corto plazo	-	(88)	-	468	-	380
Arrendamientos financieros a corto plazo	-	(56)	-	-	149	93
Intereses y otros a corto plazo	-	(460)	480	-	-	20
Total pasivos de actividades de financiación	424	37.765	493	-	2.166	40.848

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros			
	31/12/2022	Flujos de caja	Sin impacto en flujos de caja	31/12/2023
			Reclasificaciones	
Deudas no corrientes:				
Otras deudas a largo plazo	-	424	-	424
Total pasivos de actividades de financiación	-	424	-	424

Avales y garantías

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cuenta con avales concedidos a favor de terceros.

Intereses

A 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados y no pagados ascienden a 20 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2023, no hubo intereses devengados y no pagados.

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo está enfocada a los siguientes aspectos:

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia.

Para la gestión del riesgo de liquidez y capacidad financiera, se identifican las necesidades de financiación genéricas a corto, medio y largo plazo, así como el modo de abordar estas, estableciéndose la estructura del capital y recursos ajenos que se considera pueda generar valor siendo sostenible.

El cuadro adjunto resume los compromisos de pagos relativos a los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 2023, basados en flujos de efectivo contractuales sin descontar:

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros				
	Menos de 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Mayor de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	53	338	4.881	33.641	38.912
Otros pasivos financieros	-	-	-	785	785
Total Deuda	53	338	4.881	34.426	39.697

31 de diciembre de 2023

	Miles de Euros				
	Menos de 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Mayor de 5 años	Total
Otros pasivos financieros	-	-	-	424	424
Total Deuda	-	-	-	424	424

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Por su parte, el riesgo de crédito de clientes se podría ver incrementado por la concentración de los arrendamientos en sociedades de un mismo grupo, estando este gestionado mediante una política definida, que incluye medidas como un seguimiento periódico de la operativa de cada centro, de los cobros de las rentas, su domiciliación bancaria o la solicitud de garantías adicionales.

Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital del Grupo se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficientes que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, por lo que se realiza un seguimiento periódico para evaluar la capacidad de generar beneficios para los tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital que permita contener o reducir su coste.

Riesgo de tipo de interés y tipo de cambio

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El aumento de los tipos de interés podría afectar negativamente al Grupo de diversas maneras entre las que se incluye que los inversores podrían exigir a los activos inmobiliarios que pretenden adquirir una mayor rentabilidad lo que, a su vez, podría provocar una potencial corrección del precio al que pretenden ser estos vendidos. Asimismo, por el lado de la oferta, se podría producir una ralentización de esta.

Por otro lado, el Grupo no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro por importe relevante, por lo que la exposición al riesgo de tipo de cambio no es significativa.

Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Por otro lado, cualquier modificación en la normativa vigente podría suponer un cambio del régimen que repercuta en una menor rentabilidad para los accionistas e inversores.

Riesgo de precio y operaciones

La actividad de la Sociedad dependerá de la evolución del sector inmobiliario y financiero español, en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España, y su negocio puede verse condicionado por cambios en aquellas variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, factores demográficos, los tipos de interés, la inflación, la regulación, la oferta inmobiliaria existente, entre otras.

Al depender la totalidad de los ingresos y la valoración de los activos de este sector, cualquier aspecto que impactara al negocio en el que la Sociedad opera podría afectarle negativamente, si bien este cuenta con contratos con plazos de cumplimiento obligatorio por parte de los arrendatarios, así como fianzas y garantías adicionales asociadas a mismos.

Más concretamente, el negocio de la Sociedad consiste en la tenencia y arrendamiento de residencias para personas mayores, sector con alto nivel de competencia al tratarse de un sector muy atomizado,

coexistiendo actualmente un gran número de pequeñas y grandes residencias. Este riesgo queda mitigado por la especialización de la Sociedad en este tipo de activos inmobiliarios y su capacidad de inversión.

15. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido	3.350	2.132	-	34
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	-	-	6	4
Hacienda Pública, por impuesto corriente	31	-	-	-
Total saldos corrientes	3.381	2.132	6	38

Conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Resultado contable antes de impuestos	4.561	326
Diferencias permanentes:		
Gastos de ampliaciones de capital	(34)	(46)
Gastos no deducibles	3	-
Ajustes de consolidación eliminación dividendos	254	-
Diferencias temporarias:		
Ajustes de consolidación NIC 16	(28)	-
Ajustes de consolidación NIC 40	(3.826)	(618)
Base imponible	930	(338)
Tipo impositivo	0,00%	0,00%
Cuota	-	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-	-

Conforme a lo establecido en el régimen fiscal especial de SOCIMI aplicable a la Sociedad Dominante el tipo impositivo del Impuesto sobre Sociedades ha sido del 0,00% tanto para el ejercicio 2024, como para el ejercicio 2023.

No se han reconocido activos por impuesto diferido.

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. A cierre del ejercicio 2024, el Grupo tiene abiertas a inspección todos los ejercicios desde su formación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos

resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U. se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

16. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2024 y al ejercicio 2023, realizado en su totalidad en el mercado nacional y distribuido por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Alquileres	3.743	829
Otras prestaciones de servicios	-	15
Total	3.743	844

Gastos de personal

El Grupo no tiene personal propio. La gestión administrativa del Grupo, así como la gestión de los inmuebles, es efectuada por Renta Corporación Real Estate, S.A. (Nota 17).

Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” correspondiente al ejercicio 2024 y al ejercicio 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Arrendamientos y cánones	1	-
Servicios de profesionales independientes	362	84
Otros servicios exteriores	858	751
Resto de conceptos	32	17
Total servicios exteriores	1.253	852
Otros tributos	162	54
Total tributos	162	54
Total otros gastos de explotación	1.415	906

La partida “Servicios de profesionales independientes” de ambos ejercicios incluye, principalmente, los honorarios devengados por asesores legales, auditores, tasadores y financieros.

La partida “Otros servicios exteriores” del ejercicio 2024 y 2023 recoge, fundamentalmente, los honorarios devengados en concepto de “Management Fee” derivados del contrato de prestación de servicios que el Grupo Wellder mantiene con Renta Corporación Real Estate, S.A. (Nota 17).

Ingresos y gastos financieros

El detalle del resultado financiero de los ejercicios 2024 y 2023 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Ingresos financieros:		
Otros ingresos financieros	165	-
Total ingresos financieros	165	-
Gastos financieros:		
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros	(14)	-
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(479)	-
Total gastos financieros	(493)	-
Total resultado financiero	(328)	-

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2024 y el ejercicio 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros
	Servicios recibidos
Otras empresas vinculadas:	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1.861
Total	1.861

Ejercicio 2023

	Miles de Euros
	Servicios recibidos
Otras empresas vinculadas:	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	1.404
Total	1.404

La Sociedad Dominante y su accionista minoritario Renta Corporación Real Estate, S.A. con fecha 22 de noviembre de 2022 firmaron un contrato de prestación de servicios "Asset Management Agreement" (en adelante, el "AMA"), por el que se acordó que dicho accionista prestaría al Grupo servicios administrativos, contables y fiscales, así como la gestión en exclusiva de todo su negocio inmobiliario incluyendo, en particular, la presentación de propuestas de inversión y de desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector de residencias para personas mayores. El citado contrato tiene una duración inicialmente prevista de cinco años, prorrogable por periodos adicionales de dos años.

De acuerdo con lo establecido en el AMA, los honorarios de gestión y de desarrollo del negocio inmobiliario derivados de los servicios de prestación de propuestas de inversión en aquellos casos en los que el activo sea finalmente adquirido por el Grupo se percibirán en efectivo o, en su caso, mediante la emisión y entrega

de nuevas acciones de la Sociedad Dominante, en función de distintos parámetros establecidos contractualmente y dependiendo de si estos se corresponden a honorarios derivados de la gestión ("Management Fee"), del análisis, captación y desarrollo de activos inmobiliarios ("Origination Fee and Analysis of Assets to Be Included" y "Development Fee") o a la denominada comisión de incentivo ("Incentive Fee"). Este último honorario, que será liquidado en acciones, deberá calcularse con carácter anual en función del cumplimiento de determinados parámetros entre los que se incluyen, principalmente, el retorno de la inversión realizada tomándose como referencia el Net Asset Value (NAV) en cada uno de los ejercicios.

Los honorarios devengados por el Grupo por estos conceptos durante el ejercicio 2024 han ascendido a 1.861 miles de euros. De estos, 840 miles de euros corresponden a honorarios en concepto de "Management Fee", y se encuentran registrados en la partida "Otros servicios exteriores" dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (Nota 1). Los restantes 1.021 miles de euros corresponden a honorarios en concepto de "Origination Fee and Analysis of Assets to Be Included" y se encuentran capitalizados como mayor valor del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto.

Los honorarios devengados por el Grupo por estos conceptos durante el ejercicio 2023 han ascendido a 1.404 miles de euros. De estos, 750 miles de euros corresponden a honorarios en concepto de "Management Fee", y se encuentran registrados en la partida "Otros servicios exteriores" dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (Nota 17). Los restantes 654 miles de euros corresponden a honorarios en concepto de "Origination Fee and Analysis of Assets to Be Included" y se encuentran capitalizados como mayor valor del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto.

Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación consolidado adjunto, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros
	Servicios recibidos
Otras empresas vinculadas:	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	(78)
Total	(78)

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tenía saldos registrados con partes vinculadas.

Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha percibido retribución alguna por parte del Grupo durante el ejercicio 2024 ni durante el ejercicio 2023, ni tampoco se le ha concedido anticipos ni créditos. Por otro lado, el Grupo no dispone de personal propio por lo que, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existe personal correspondiente a la Alta Dirección.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, a cierre del ejercicio 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de dicha Sociedad Dominante.

Modificación o resolución de contratos

Ni en el ejercicio 2024, ni durante el ejercicio 2023 se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad Dominante y sus accionistas o Administradores.

18. Otra información

Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2024 y el ejercicio 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (Ernst & Young, S.L.), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Servicios de auditoría	63	39
Total servicios de auditoría y relacionados	63	39

19. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el Grupo.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	3	3
Ratio de operaciones pagadas	3	2
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	74

	Importe (Miles de Euros)	
	2024	2023
Total pagos realizados	72.841	46.522
Total pagos pendientes	1.202	935

La información relativa a los pagos realizados en un periodo de 60 días o menos es la siguiente:

	2024	2023
Volumen monetario (Miles de Euros)	72.559	46.270
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	100%	99%
Número de facturas	189	103
Porcentaje sobre el total de facturas	93%	94%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación consolidado adjunto.

Se entenderá por "periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

Dicho "periodo medio de pago a proveedores" se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del producto de la ratio de operaciones pagadas por el total de pagos realizados y el producto de la ratio de operaciones pendientes de pago multiplicado el importe total de pagos pendientes a cierre del ejercicio, y en el denominador el sumatorio del importe total de pagos realizados y el importe total de pagos pendientes a cierre del ejercicio.

La ratio de operaciones pagadas se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, multiplicado el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el pago material de la operación), y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pendientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes a cierre del ejercicio.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modificó la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación estableció que el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de julio de 2013, sería de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

20. Hechos posteriores

No se han producido hechos significativos posteriores al cierre del ejercicio 2024 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas, a excepción de los detallados en la presente memoria consolidada.

ANEXO I**SOCIEDADES DEPENDIENTES****31 de diciembre de 2024**

	% participación		Miles de euros				Accionista	Actividad
	Directa	Indirecta	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado		
Wellder Alfa, S.A.U. (*) Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta, 08017 Barcelona	100%	—	46.308	17	38.000	892	Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.	1

(*) Sociedad auditada.

(1) Arrendamiento de bienes inmuebles.

31 de diciembre de 2023

	% participación		Miles de euros			Accionista	Actividad
	Directa	Indirecta	Capital	Reservas	Resultado		
Wellder Alfa, S.A.U. (*) Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta, 08017 Barcelona	100%	—	40.708	(11)	282	Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.	1

(*) Sociedad no auditada.

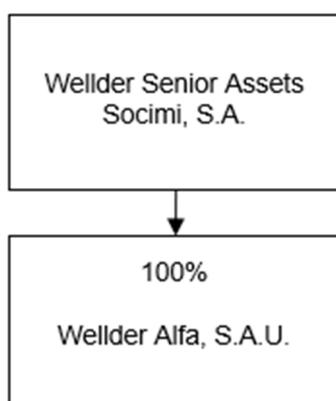
(1) Arrendamiento de bienes inmuebles.

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2024

1. Situación del Grupo

La estructura societaria del Grupo Wellder es la siguiente:



A nivel de estructura organizativa, el órgano de gobierno del Grupo Wellder es el Consejo de Administración. Adicionalmente, a nivel interno, existe un Comité de Inversiones que, entre otras funciones, revisa la selección de las operaciones que se presentan al Consejo de Administración y que conforman el portafolio de inversión.

Con fecha 29 de julio de 2024, el consejo de administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., acordó incluir a la Sociedad Wellder Senior Assets, SOCIMI, S.A. en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, cotizando en dicho mercado a partir del 31 de julio de 2024.

El modelo de negocio del Grupo Wellder consiste en la adquisición y el alquiler de inmuebles orientados a operadores de atención a personas mayores. El proceso de estudio y aprobación de las operaciones es muy ágil, con el objetivo de captar las oportunidades que se identifican en el mercado, siendo esta agilidad parte de la ventaja competitiva del Grupo.

El objetivo del Grupo es adquirir activos inmobiliarios en España de alta calidad y elevados estándares ESG, situados en localidades de más de 75.000 habitantes, preferiblemente en capitales de provincia, con superficies de entre 4.000 y 7.500 m², y con un rango de entre 80 y 140 camas por centro. La inversión se realiza tanto mediante la compra de centros existentes como desarrollando nuevos proyectos.

Durante el ejercicio 2024, el grupo ha adquirido cinco residencias más en las localidades de Alicante, Badalona y Pamplona (3 inmuebles) y en el ejercicio 2023, el Grupo adquirió sus primeras seis residencias en las localidades de Burgos, Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra y León. Adicionalmente, se ha satisfecho un anticipo por la compra de una residencia ubicada en Albacete. Todas las residencias se encuentran íntegramente arrendadas excepto dos de ellas y suman un total de 1.801 camas.

2. Resultado de los negocios

El Grupo Wellder cierra el ejercicio 2024 con un **resultado neto positivo** de 4.561 miles de euros, frente a los 326 miles de euros del resultado neto obtenido en el ejercicio anterior.

El **importe neto de la cifra de negocios** del ejercicio 2024, por importe de 3.743 miles de euros, se compone fundamentalmente de ingresos por alquileres, frente a los 844 miles de euros obtenidos en el ejercicio anterior.

Los **otros gastos de explotación** ascienden a 1.415 miles de euros, en comparación con los 906 miles de euros del ejercicio anterior, y se componen en su mayoría de los honorarios devengados en concepto de "Management Fee" como consecuencia del contrato de prestación de servicios que el Grupo mantiene con Renta Corporación Real Estate, S.A.

Las **variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso** ascienden a 2.526 miles de euros (388 miles de euros en el ejercicio 2023), y corresponden a la revalorización neta de los inmuebles y derechos de uso del Grupo hasta su valor de mercado, que ha sido determinado por un experto independiente, no habiendo importe alguno en el ejercicio anterior.

El **activo no corriente** a 31 de diciembre de 2024 asciende a 116.190 miles de euros, e incluye principalmente las inversiones inmobiliarias por importe de 113.552 miles de euros.

Su composición es la siguiente:

Miles de Euros	31/12/2024	31/12/2023	Variación
Derechos de uso	1.570	-	1.570
Inversiones inmobiliarias	113.552	45.566	67.986
Otros activos financieros	1.068	424	644
Total activo no corriente	116.190	45.990	70.200

El detalle de los **deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** es el siguiente:

Miles de Euros	31/12/2024	31/12/2023	Variación
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	325	80	245
Deudores varios	293	708	(415)
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.381	2.132	1.249
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.999	2.920	1.079

A 31 de diciembre de 2024, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar asciende a 3.999 miles de euros, lo que supone un aumento de 1.079 miles de euros con respecto al 31 de diciembre de 2023, debido principalmente a que el saldo deudor a favor de la Sociedad con las Administraciones Públicas aumenta en 1.249 miles de euros en comparación con el ejercicio pasado, debido al aumento de la cuenta a cobrar en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido.

El ejercicio 2024 se cierra con una posición de **tesorería** de 20.934 miles de euros, ya que existen impositivas a plazo fijo en una entidad bancaria.

El **patrimonio neto** se sitúa en 97.756 miles de euros a 31 de diciembre de 2024 respecto a los 49.629 miles de euros a 31 de diciembre de 2023. El aumento se debe fundamentalmente a las ampliaciones de capital que fueron aprobadas y elevadas a público durante el ejercicio 2024 por un importe conjunto de 43.600 miles de euros y al resultado positivo del ejercicio 2024 por importe de 4.561 miles de euros.

Los **otros pasivos**, distintos de la deuda financiera, presentan la siguiente composición:

Miles de Euros	31/12/2024	31/12/2023	Variación
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	2.017	-	2.017
Otras deudas a largo plazo	785	424	361
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	93	-	93
Acreeedores varios	2.513	1.722	791
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6	38	(32)
Total pasivos	5.414	2.184	3.230

A 31 de diciembre de 2024, el saldo de los pasivos es de 5.414 miles de euros, lo que supone un aumento de 3.230 miles de euros con respecto al de 31 de diciembre de 2023. Las variaciones más significativas corresponden a:

- Acreeedores por arrendamiento financiero: El Grupo cuenta con un contrato de arrendamiento que se ha contabilizado siguiendo la normas NIIF 16 para grupos de consolidación.
- Otras deudas a largo plazo: Ascenden a 785 miles de euros (424 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) y corresponden a las fianzas asociadas a los arrendamientos de las residencias del Grupo.
- Acreeedores varios: Se trata de los acreeedores a corto plazo relacionados con la actividad del Grupo. A cierre del ejercicio 2024 ascienden a 2.513 miles de euros, aumentando en 791 miles de euros con respecto a los 1.722 miles de euros del ejercicio anterior debido, fundamentalmente, a la adquisición y desarrollo de los proyectos.

La **deuda financiera**, corriente y no corriente, asciende a 37.953 miles de euros. El detalle de la deuda financiera es el siguiente:

Miles de Euros	31/12/2024	31/12/2023	Variación
Deuda hipotecaria	37.933	-	37.933
Otras deudas	20	-	20
Total deuda financiera	37.953	-	37.953

Durante el ejercicio 2024, el grupo Wellder ha firmado dos contratos de préstamos hipotecarios cuyo importe dispuesto a coste amortizado asciende a 31 de diciembre de 2024 a 37.553 miles de euros a largo plazo y 380 miles de euros a corto plazo. El importe devengado pendiente de pago a 31 de diciembre de 2024 asciende a 20 miles de euros. El grupo tiene un importe de 4.000 miles de euros pendiente de disposición de los citados préstamos hipotecarios a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2024 la **deuda financiera neta** se sitúa en 17.019 miles de euros, como consecuencia de la mencionada financiación obtenida durante el presente ejercicio, parcialmente contrarrestada por el aumento de la tesorería y de las inversiones financieras a corto plazo:

Miles de Euros	31/12/2024
Deuda hipotecaria	37.933
Otras deudas	20
Total deuda financiera	37.953
(-) Tesorería e inversiones financieras a corto plazo	(20.934)
Total deuda financiera neta	17.019

3. **Cuestiones relativas al medioambiente**

El Grupo no realiza actividades que tengan un impacto medioambiental significativo y ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

No se ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental al no existir contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, ni responsabilidades de naturaleza medioambiental.

4. **Liquidez y recursos de capital, obligaciones contractuales y operaciones fuera del balance de situación consolidado**

Liquidez y recursos de capital

El Grupo actualmente financia su actividad con fondos propios, mediante las ampliaciones de capital que realizan los accionistas de la Sociedad Dominante, juntamente con los acuerdos de préstamos hipotecarios de dos entidades bancarias contratados durante el ejercicio 2024. Dichos préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad excepto por 4.000 miles de euros. El vencimiento de dichos préstamos está fijado para los años 2031 y 2039.

Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera del balance de situación consolidado

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, a 31 de diciembre de 2024 este no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo no presenta operaciones fuera del balance de situación consolidado que hayan tenido, o previsiblemente vayan a tener, un efecto en la situación financiera del Grupo, en la estructura de ingresos y gastos, en el resultado de las operaciones, en la liquidez, en los gastos de capital o en los recursos propios que sean significativamente importantes.

Avales y garantías

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad no cuenta con avales concedidos a favor de terceros.

5. **Principales riesgos e incertidumbres**

La política de gestión de riesgos del Grupo está enfocada a los siguientes aspectos:

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia.

Para la gestión del riesgo de liquidez y capacidad financiera, se identifican las necesidades de financiación genéricas a corto, medio y largo plazo, así como el modo de abordar estas, estableciéndose la estructura del capital y recursos ajenos que se considera pueda generar valor siendo sostenible.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Por su parte, el riesgo de crédito de clientes se podría ver incrementado por la concentración de los arrendamientos en sociedades de un mismo grupo, estando este gestionado mediante una política definida, que incluye medidas como un seguimiento periódico de la operativa de cada centro, de los cobros de las rentas, su domiciliación bancaria o la solicitud de garantías adicionales.

Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital del Grupo se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficientes que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, por lo que se realiza un seguimiento periódico para evaluar la capacidad de generar beneficios para los tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital que permita contener o reducir su coste.

Riesgo de tipo de interés y tipo de cambio

En cuanto al riesgo de tipo de interés, el Grupo no está expuesto al mismo actualmente, dado que hasta la fecha se financia íntegramente con fondos propios.

Por otro lado, el Grupo no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro por importe relevante, por lo que la exposición al riesgo de tipo de cambio no es significativa.

Riesgo fiscal

La Sociedad Dominante se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Por otro lado, cualquier modificación en la normativa vigente podría suponer un cambio del régimen que repercuta en una menor rentabilidad para los accionistas e inversores.

Riesgo de precio y operaciones

La actividad de la Sociedad dependerá de la evolución del sector inmobiliario y financiero español, en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España, y su negocio puede verse condicionado por cambios en aquellas variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, factores demográficos, los tipos de interés, la inflación, la regulación, la oferta inmobiliaria existente, entre otras.

Al depender la totalidad de los ingresos y la valoración de los activos de este sector, cualquier aspecto que impactara al negocio en el que la Sociedad opera podría afectarle negativamente, si bien este cuenta con contratos con plazos de cumplimiento obligatorio por parte de los arrendatarios, así como fianzas y garantías adicionales asociadas a mismos.

Más concretamente, el negocio de la Sociedad consiste en la tenencia y arrendamiento de residencias para personas mayores, sector con alto nivel de competencia al tratarse de un sector muy atomizado, coexistiendo actualmente un gran número de pequeñas y grandes residencias. Este riesgo queda mitigado por la especialización de la Sociedad en este tipo de activos inmobiliarios y su capacidad de inversión.

6. Información sobre la evolución previsible del Grupo

Durante el ejercicio 2025, el Grupo continuará con una estrategia de futuro orientada a consolidar su posición en el mercado, mediante:

- El aumento de su cartera residencias en España, tanto a través de adquisiciones de residencias existentes, como a través del desarrollo de nuevos proyectos.
- El enfoque en localidades de más de 75.000 habitantes, con una ratio de camas vs población mayor de 80 años bajo preferiblemente en capitales de provincia, con superficies de entre 4.000 y 7.500 m2, y con un rango de entre 80 y 140 camas por centro.
- El mantenimiento del compromiso con la calidad y estándares de ESG, tanto para las nuevas compras como para los desarrollos, realizando las inversiones necesarias para la mejora y adecuación de los inmuebles en cartera a los estándares objetivo, si fuera el caso.
- El arrendamiento de los inmuebles a operadores, tanto nacionales como internacionales, de reconocido prestigio.

7. Información en materia de pago a proveedores

A 31 de diciembre de 2024, el periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 3 días.

8. Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2024, el Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias

Durante el ejercicio 2024, el Grupo no ha realizado operaciones con instrumentos de patrimonio propio.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

Medidas Alternativas de Rendimiento	Unidad	Definición	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023	Relevancia de su uso
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	Miles de Euros (m€)	Resultado consolidado de explotación + variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	4.889m€ = 2.363m€ + 2.526m€	326 m€ = -62 m€ + 388 m€	Medida de rentabilidad operativa sin tener en consideración los intereses, impuestos, provisiones y amortizaciones
Deuda financiera neta	Miles de Euros (m€)	Deudas con entidades de crédito a largo plazo y a corto plazo - efectivo y otros activos líquidos equivalentes - inversiones financieras a corto plazo	17.019 m€ = 37.553m€ + 380m€ + 20m€ -18.000m€ - 2.934m€	Sin deuda	Deuda financiera, a corto y largo plazo, menos el valor de la caja y de las inversiones financieras equivalentes a efectivo

11. Hechos posteriores

No se han producido acontecimientos posteriores significativos, adicionales a los ya comentados en las notas de la memoria consolidada adjunta, con posterioridad al cierre contable que pudieran tener un efecto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Diligencia de firmas de los consejeros en documento separado de las cuentas anuales y el informe de gestión formulados

El Consejo de Administración de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado con fecha 25 de marzo de 2025 las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024, que se adjuntan al presente documento.

Los miembros que integran el Consejo de Administración de la Sociedad por la presente Diligencia declaran firmadas las citadas Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024 formuladas por unanimidad, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.

D. Roland Wilhelmus Goverdina Mangelmans
Presidente

D. Steve Guido Erzi Goossens
Vocal

D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Vocal

Renta Corporación Real Estate, S.A.
(debidamente representada por D. Maximiliano
Hernández Orpinell)
Vocal

D. David Vila Balta
Vocal

Yo, Dña. Marta Ríos Estrella, Secretaria no consejera del Consejo de Administración de la sociedad Wellder Senior Assets Socimi, SA (la "Sociedad"), domiciliada en Vía Augusta 252-260, 5ª planta, 08017 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el tomo 48.473, folio 118, hoja número B-585.050,

CERTIFICO

Que, las anteriores firmas de los consejeros de la Sociedad han sido estampadas con motivo del acuerdo de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad y de las cuentas anuales de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024, adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 25 de marzo de 2025.

Dña. Marta Ríos Estrella
Secretaria no consejera del Consejo de
Administración

Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de Wellder Senior Assets Socimi, S.A.

En cumplimiento de lo establecido en la Circular 3/2023 “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity” la sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

1.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad Wellder Senior Assets Socimi, SA (en adelante Wellder o la Sociedad) es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo de Administración es de cinco miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. Roland Wihelmus Goverdina Mangelmans – Presidente
- D. Alfonso Raphael Torres Villalba – Vicepresidente
- D. Steve Guido Erzi Goossens – Vocal
- D. David Vila Balta – Vocal
- D. Maximiliano Hernández Orpinell – Vocal (en representación de Renta Corporación Real Estate, SA)

Asimismo, ostenta el cargo de secretaria no consejera Dña. Marta Ríos Estrella

D. David Vila Balta y D. Maximiliano Hernández Orpinell, se encargan de supervisar la información financiera y corporativa periódica que se suministra al Consejo de Administración, siendo Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, “**Renta Corporación**”) la responsable de confeccionar dicha información financiera, así como la información de gestión de los inmuebles adquiridos y en explotación, en base al contrato de gestión firmado con la Sociedad el 22 de noviembre de 2022 (en adelante, “**Asset Management Agreement**” o “**AMA**”).

Los Consejos de Administración suelen celebrarse cada 2 meses, pudiendo ser presenciales o telemáticos según las circunstancias.

2- AREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se puede dividir en las siguientes áreas:

Inversiones:

A- Análisis de oportunidades de inversión - En esta fase, el equipo dedicado a Wellder de Renta Corporación analiza las diferentes alternativas de inversión que pueden estar

disponibles en el mercado sobre proyectos que cumplan los requisitos de inversión. De forma periódica y con una frecuencia generalmente semanal, se decide cuál de las oportunidades merecen un visto bueno inicial y se solicita el correspondiente análisis o plan de negocio basado en descuentos de flujos de caja, que deben alcanzar unos importes mínimos de rentabilidad.

B- Análisis detallado de la operación - Tras el análisis del plan de negocio de la operación, se realiza una propuesta de inversión para la operación, se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor, que, en caso de ser positivamente aceptada, se propone al Consejo de Administración como una propuesta para su preaprobación. El Consejo decide en base a toda la información anterior la preaprobación o no de cada operación.

C- Due Diligence – Renta Corporación, como gestor exclusivo de Wellder, realiza entonces una Due Diligence Técnica, Jurídica, Medioambiental, y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir o para poner de manifiesto cualquier incidencia no prevista en la información previamente transmitida del inmueble o que afecte a la rentabilidad del inmueble según el plan de negocio

D- Aprobación de la Operación – Una vez finalizado la Due Diligence, el equipo dedicado a Wellder de Renta Corporación, facilita una versión actualizada de la propuesta de inversión (Investment Proposal Stage 3) a los consejeros de la Sociedad, quienes finalmente deben: (i) aprobar la operación en Consejo; y (ii) en caso de que el desembolso de Equity sea superior a 10 millones de euros, someterlo a solicitud de aprobación interno (Request For Approval, “RFA”) por parte del accionista mayoritario.

E- Cierre de la Operación - El cierre de la operación hasta la obtención de la titularidad, en su parte jurídica y fiscal es gestionada por el Departamento Jurídico de Renta Corporación, como parte de las responsabilidades definidas en el AMA.

Gestión:

A- Gestión operativa y contable de los activos - El inmueble o los inmuebles adquiridos, se registran y se incorporan al sistema de gestión y administración para su control, gestión y explotación en régimen de arrendamiento. La gestión de dichos inmuebles es llevada a cabo por Renta Corporación. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de inmuebles. A modo enunciativo, pero no limitativo: la gestión de los ingresos por facturación de alquileres, los gastos de explotación operativos (OPEX), el volcado de información contable al sistema, y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles, incluso aspectos jurídicos y fiscales de estos, tal y como queda detallado en el AMA.

B- Inversión en CAPEX - Aquellos aspectos relacionados con las mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX), también son gestionadas por Renta Corporación de acuerdo al mencionado contrato.

C- Reporting - Renta Corporación es responsable también del reporting trimestral.

3- AREA JURIDICA

El área jurídica de la Sociedad en los aspectos corporativos, mercantiles y regulatorios está externalizada. En particular, las labores de Secretaría del Consejo se han encargado, a través de un contrato de prestación de servicios, al despacho de abogados Uría Menéndez, donde presta sus servicios la secretaria no consejera del Consejo de Administración de la Sociedad.

4- AREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad también se lleva a cabo por Renta Corporación según lo acordado en el AMA.

Trimestralmente el Consejo de Administración recibe un informe de gestión intermedio, que incluye información sobre la gestión de los activos de Wellder, leasing, planes de negocio provisionales y planes presupuestarios (si los hubiere). Estos informes incluyen, entre otros, información relativa a las actividades de inversión de Wellder, valoración de participaciones de la Sociedad en filiales y otras entidades, y explicaciones de cualquier acontecimiento significativo relacionado con cada participación en filiales y otras entidades.

Adicionalmente, se informa de la valoración del Grupo, la participación en el Grupo, rendimiento del Grupo, información sobre financiación, actividad de inversión, información sobre la cartera, retiradas y distribuciones de capital, y comisiones y costes, entre otros. Dicho reporting se prepara bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) sobre las que se aplican determinados ajustes para cumplir con los estándares de reporting de la European Investors in Non-Listed Real Estate (INREV) exigidos por el accionista mayoritario.

Anualmente se elaboran y someten a aprobación por los Administradores las cuentas anuales que están sujetas a la revisión de un auditor independiente de reconocido prestigio. Las bases de presentación de los estados financieros se rigen por los principios establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC), para las distintas sociedades que componen el Grupo y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las cuentas anuales consolidadas.

Como norma general, se encarga semestralmente a un valorador externo de reconocido prestigio una valoración de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y de conformidad con los principios de valoración generalmente aceptados. El valorador independiente es nombrado por el Consejo de Administración y rota cuando proceda.

Por otro lado, se identifican las necesidades de financiación genéricas a corto, medio y largo plazo, así como el modo de abordar estas, estableciéndose la estructura del capital y recursos ajenos que se considera pueda generar valor siendo sostenible. Actualmente, la Sociedad financia su actividad con fondos propios, mediante las ampliaciones de capital que realizan sus accionistas. También se está planteando la financiación con recursos ajenos y debe estar basada en una política general de perfil o estrategia conservadora, considerándose un apalancamiento que no supere el 45 % del valor de la inversión que deberá ser aprobado por el Consejo de Administración. La financiación

bancaria hipotecaria es la habitual en este tipo de operaciones y se lleva a cabo tanto con bancos nacionales como internacionales. Por el momento del ciclo en el que nos encontramos las operaciones de financiación hipotecaria podrían llevarse a cabo a plazos de 5 años o más, con un alto porcentaje de repago al final de la vida del préstamo.

5- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad, posee, entre otras, las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado.

Reglamento interno de conducta

La Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento interno de conducta ("**RIC**") en materias relacionadas con el Mercado de Valores, cuya entrada en vigor se producirá en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad a BME Scale up, siendo la Sociedad responsable de que todos los consejeros sean conocedores del mismo.

Marco de poderes

En la actualidad, si bien existen unos poderes mancomunados a favor de ciertos miembros del Consejo de Administración y de personas específicas de Renta Corporación para que puedan actuar de forma mancomunada con limitaciones económicas, una vez superan el límite de 500.000 € se necesita la aprobación por parte del Consejo de Administración.

6- IDENTIFICACION Y EVALUACION DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, entendiendo como estos una variedad de factores que puedan impactar o afectar negativamente a la estrategia de la Sociedad o a los objetivos definidos que se quieren alcanzar. Estos riesgos pueden ser de carácter externo o interno y a continuación detallamos los que se consideran más relevantes, aunque sin carácter limitativo. Los que describimos seguidamente son los que se han detectado como más relevantes y que pueden afectar de manera más directa a la Sociedad y a la información financiera generada.

Riesgo de liquidez y capacidad financiera

El riesgo de liquidez se asocia a la capacidad de atender los compromisos de pago en el corto plazo y a la adecuada gestión de excedentes. El riesgo de capacidad financiera hace referencia a la situación financiera para afrontar los compromisos de pago en el medio y largo plazo y la disposición de recursos económicos necesarios para el cumplimiento de la estrategia.

Para la gestión del riesgo de liquidez y capacidad financiera, se identifican las necesidades de financiación genéricas a corto, medio y largo plazo, así como el modo de abordar estas, estableciéndose la estructura del capital y recursos ajenos que se considera pueda generar valor siendo sostenible.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge tanto de la capacidad de obtener financiación como de la capacidad de acceso al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como al cobro de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas.

Con carácter general, Wellder mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Aunque actualmente Wellder no se encuentra apalancada y el riesgo de crédito se intentará mitigar con una política de apalancamiento conservadora, pueden existir dificultades en relación con la obtención de financiación por cuestiones de mercado o por el perfil de riesgo de la Sociedad o de sus activos. Los mercados financieros pueden cambiar sus tendencias y tener un ciclo o apetito diferente al actual en las fechas de vencimiento de los préstamos. La correlación entre rentabilidad neta de los activos y los tipos de interés de mercado en cada momento pueden generar un riesgo de refinanciación al vencimiento de cada operación.

Por su parte, el riesgo de crédito de clientes se podría ver incrementado por la concentración de los arrendamientos en sociedades de un mismo grupo, estando este gestionado mediante una política definida, que incluye medidas como un seguimiento periódico de la operativa de cada centro, de los cobros de las rentas, su domiciliación bancaria o la solicitud de garantías adicionales.

Riesgo de capital

La exposición al riesgo de capital del Grupo se determina según la dificultad para mantener los niveles de patrimonio neto y deuda suficientes que le permitan continuar como empresa en funcionamiento, por lo que se realiza un seguimiento periódico para evaluar la capacidad de generar beneficios para los tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital que permita contener o reducir su coste.

Riesgo de tipo de interés y tipo de cambio

En cuanto al riesgo de tipo de interés, Wellder no está expuesto al mismo actualmente, dado que hasta la fecha se financia íntegramente con fondos propios, si bien en el momento que comience a cerrar acuerdo de financiación quedará expuesta a las fluctuaciones de tipos de interés, por aquella parte de la deuda que no haya cerrado a un tipo fijo.

Por otro lado, Wellder no tiene sociedades internacionales, ni realiza transacciones en moneda distinta al euro por importe relevante, por lo que la exposición al riesgo de tipo de cambio no es significativa.

Riesgo de mercado y operaciones

La actividad de Wellder dependerá de la evolución del sector inmobiliario y financiero español, en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España, y su negocio puede verse condicionado por cambios en

aquellas variables que tienen una incidencia considerable en los mercados inmobiliarios, tales como la tasa de empleo, factores demográficos, los tipos de interés, el nivel de precios, la regulación, la oferta inmobiliaria existente, entre otras.

Al depender la totalidad de los ingresos y la valoración de los activos de este sector, cualquier aspecto que impactara al negocio en el que Wellder opera podría afectarle negativamente, si bien cuenta con contratos con plazos de cumplimiento obligatorio por parte de los arrendatarios, así como fianzas y garantías adicionales asociadas a mismos.

Más concretamente, el negocio de Wellder consiste en la tenencia y arrendamiento de residencias para personas mayores, sector con alto nivel de competencia al tratarse de un sector muy atomizado, coexistiendo actualmente un gran número de pequeñas y grandes residencias. Este riesgo queda mitigado por la especialización de Wellder en este tipo de activos inmobiliarios y su capacidad de inversión.

Riesgo en la operativa

La Sociedad podría estar expuesta a potenciales situaciones de conflicto de interés, impacto de reclamaciones judiciales o extrajudiciales, impacto de cambios normativos sobre los arrendatarios. Adicionalmente, esta categoría abarca todos aquellos riesgos producidos en el curso de las operaciones por la inadecuación o los fallos de los procesos, el desempeño de las personas, la tecnología y los sistemas de información o por factores externos.

Estos riesgos son gestionados mediante el diseño, implementación y evaluación de controles internos que prevengan de su materialización y proporcionen una seguridad razonable del cumplimiento de los objetivos o, en caso de que pudieran llegar a materializarse, su impacto se reduzca al máximo aceptable por el Grupo.

Riesgo de valoración de determinados activos

En relación con la información financiera que se suministra por parte de la Sociedad hay que considerar el riesgo de la valoración de las participaciones sociales de la Sociedad y sus activos sobre todo sobre la base de la valoración de activos que los valoradores o tasadores de la Sociedad generan con su informe de valoración periódico. Asimismo, las estimaciones sobre activos y pasivos y su corrección pueden en diferentes momentos o coyunturas variar o no coincidir con los inicialmente estimados, aunque sean objeto de revisión periódica por los auditores.

7- COMUNICACIONES AL MERCADO

7.1. Preparación de la información financiera

Renta Corporación es quien se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera de la Sociedad que debe remitirse con carácter periódico al BME Scaleup de BME MTF Equity. La información financiera es supervisada y aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad.

7.2. Comunicación al mercado

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de las Comunicaciones de Información Privilegiada (IP) y las Comunicaciones de Otra Información Relevante (OIR), así como de cualquier otra información relevante que, de acuerdo con la Circular 3/2023 de información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, deba realizarse. El permanente contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web corporativa, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Scaleup.

Como se ha indicado, el Consejo de Administración de la Sociedad, recurre al asesoramiento legal de Uría Menéndez, despacho en el que presta sus servicios la Secretaria no consejera del Consejo, en las materias referentes a actuaciones y obligaciones que incumben a la Sociedad derivadas de la incorporación de sus acciones a BME Scaleup