

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

WELDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.



Julio de 2024

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, el “**Mercado**” o “**BME Scaleup**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Wellder**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**” y, conjuntamente con sus Sociedades Dependientes, el “**Grupo**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2023, de 4 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 1/2023 de BME Scaleup**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup y en la Circular de BME Scaleup 4/2023, de 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (en adelante, “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

Los inversores de empresas negociadas en BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Scaleup debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

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

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

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Wellder cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento, exigido por la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

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

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

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y A SU NEGOCIO 8

- 1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante..... 8
- 1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 8
- 1.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor y objeto social 8
- 1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas. 10
 - 1.4.1. Historia del Grupo..... 10
 - 1.4.2. Gestión de la Sociedad..... 13
 - 1.4.3. Política de inversión..... 16
 - 1.4.4. Ventajas competitivas 17
- 1.5. Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo. 17
- 1.6. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resuten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad 18
 - 1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de estos realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente aceptados. 19
- 1.7. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)..... 25
- 1.8. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 26
- 1.9. Información financiera..... 27

- 1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o periodo más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación 27
- 1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 29
- 1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 29
- 1.9.4. Información financiera proforma. 29
- 1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el Emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del Emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. 30
- 1.11. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del Emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor. 30
- 1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas. 31
- 1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor..... 31
 - 1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración..... 31
 - 1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude

| | | |
|---------|---|----|
| | durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un Emisor o para gestionar los asuntos de alguno Emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. | 32 |
| 1.13.3. | Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo | 34 |
| 1.13.4. | Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciadas a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. | 34 |
| 1.13.5. | Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento. | 34 |
| 1.13.6. | Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección..... | 35 |
| 1.14. | Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. | 35 |
| 1.15. | Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. ... | 35 |
| 1.16. | Declaración sobre el Capital circulante..... | 35 |
| 1.17. | Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad | 35 |
| 1.18. | Factores de riesgo | 36 |
| 1.18.1. | Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad..... | 36 |
| 1.18.2. | Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera..... | 38 |
| 1.18.3. | Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad | 40 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1.18.4. | Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales | 40 |
| 2. | INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES | 41 |
| 2.1. | Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales aoptados para la incorporación. | 41 |
| 2.2. | Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado | 41 |
| 2.3. | Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional..... | 41 |
| 2.4. | Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. | 42 |
| 2.5. | Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup. | 42 |
| 2.6. | Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad..... | 43 |
| 2.7. | En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función..... | 44 |
| 3. | OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS | 45 |
| 4. | ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES | 46 |
| 4.1. | Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. | 46 |
| 4.2. | En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero teng en el Emisor. | 46 |
| 4.3. | Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación. | 46 |
| 5. | TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL | 47 |

| | | |
|------------------|---|-----------|
| ANEXO I | Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs | 48 |
| ANEXO II | Cuentas Anuales consolidadas de Wellder e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023..... | 49 |
| ANEXO III | Cuentas Anuales individuales de Wellder e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023..... | 50 |
| ANEXO IV | Informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023..... | 51 |
| ANEXO V | Informe de valoración de los activos de la Sociedad adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2023..... | 52 |
| ANEXO VI | Informe de estructura organizativa..... | 53 |

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y A SU NEGOCIO

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, D. Roland Wilhelmus Goverdina Mangelmans, D. Steve Guido Erzi Goosens, D. Alfonso Raphael Torres Villalba, David Vila Balta y D. Maximiliano Hernández Orpinell, en representación de Renta Corporación Real Estate, S.A. (“**Renta Corporación**” o la “**Gestora**”), en nombre y representación de la Sociedad, en ejercicio de la delegación conferida expresamente por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2024, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular de BME Scaleup 1/2023, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad como responsables del presente Documento declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales consolidadas e individuales correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y 31 de diciembre de 2023 han sido auditadas por Ernst & Young, domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 Madrid, España, con número de identificación fiscal (NIF) B-78970506, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.364, Folio 68, sección 3ª Hoja 87.690-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0530. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2023 junto con sus respectivos informes de auditoría se adjuntan en el *Anexo II y III* respectivamente del presente Documento.

A fecha 31 de diciembre de 2023 las cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración adicionalmente el resto de regulación y la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria. Las cuentas anuales individuales de la Sociedad han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad (PGC) aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021 así como la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y la restante legislación mercantil.

La Junta General Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 13 de junio de 2023, nombró a Ernst & Young auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2023, 2024 y 2025. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 48.675, folio 109, hoja B-585.050, inscripción 7.

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

La denominación social actual de la Sociedad es “Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.”, aunque en presentaciones comerciales se utiliza la referencia “Wellder” para referirse a la Sociedad de forma abreviada.

El domicilio social actual de la Sociedad está situado en Vía Augusta, número 252-260, 5 Planta, 08017, Barcelona, (España).

La Sociedad es titular del Número de Identificación Fiscal (N.I.F.) número A-72502404 e Identificador de Entidad Jurídica (código LEI, por sus siglas en inglés) número 9598004ZJTYTC6AZ9578.

La Sociedad se constituyó el 14 de septiembre de 2022 y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 48473, folio 118, hoja B-585050, inscripción 1.

El 14 de septiembre de 2022, la Junta General de la Compañía acordó optar por aplicar el régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "**Ley de SOCIMI**"). Esta opción fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 30 de septiembre de 2022.

La página web corporativa de la Sociedad es la siguiente: www.wellder.es.

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 3 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 3. Objeto Social

1. *La Sociedad tiene por objeto social principal 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 edificación 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 (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objetivo 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 SOCIMI para estas sociedades;*
y
 - 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.*
2. *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.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con el objeto social idéntico o análogo.*
4. *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.”*

1.4. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. Estrategia y ventajas competitivas.

1.4.1. Historia del Grupo

Wellder es una “Joint-venture” entre el Grupo APG y Renta Corporación. APG es la gestora del mayor fondo de pensiones de Holanda, ABP. Con más de 100 años de historia, a diciembre de 2023 tiene más de 4,5 millones de partícipes; y APG es la encargada de gestionar los más de 500.000 millones de euros de activos del fondo. Renta Corporación, que actúa como socio inmobiliario local, es una compañía cotizada española, con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Wellder fue constituida bajo la denominación Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. el 14 de septiembre de 2022 por tiempo indefinido, mediante escritura elevada a público el 14 de septiembre de 2022 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 1.768 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 48473, folio 118, hoja registral número B-585050, inscripción 1.

La Sociedad se constituyó el 14 de septiembre de 2022 con un capital social de 60.000 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 en virtud de la escritura otorgada en esa misma fecha ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín bajo el número 1768 de su protocolo, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 30 de septiembre de 2022, al tomo 48473, folio 118, hoja B-585050, inscripción 1ª.

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 en el nuevo accionista mayoritario. Dicho acuerdo privado se ratificó y elevó a público el 22 de noviembre de 2022. La Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 13 de enero de 2023, acordó aumentar el capital social de la Compañía, que hasta la fecha era de 60.000 euros divididos en 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión mediante aportación dineraria, pertenecientes a una única clase y a una única serie, en 7.000.000 euros más, quedando cifrado en los sucesivos en 7.060.000 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 27 de enero de 2023 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.

La Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 14 de febrero de 2023, acordó aumentar el capital social de la Compañía, que hasta la fecha era de 7.060.000 euros divididos en 7.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a una única serie, en 1.000.000 euros más mediante la emisión de 1.000.000 acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión mediante aportación dineraria, quedando cifrado en los sucesivos en 8.060.000 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 27 de febrero de 2023 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.

La Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 3 de julio de 2023, acordó aumentar el capital social de la Compañía, que hasta la fecha era de 8.060.000 euros divididos en 8.060.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a una única serie, en 41.374.600 euros más mediante la emisión de 41.374.600 acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión mediante aportación dineraria, quedando cifrado en los sucesivos en 49.343.600 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 9 de octubre de 2023 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.

En el Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el 3 de julio de 2023, se acordó la constitución o adquisición de dos sociedades filiales de la Sociedad, en las cuales Wellder será titular del 100% del capital social de cada una de ellas y que serán denominadas Wellder Alfa, S.A. y Wellder Beta, S.A. A la fecha del presente Documento, se ha producido la constitución de Wellder Alfa, S.A., de conformidad con lo dispuesto por la ley de SOCIMIs 11/2009, de 26 de octubre (y, en particular, en materia de política de dividendos y requisitos de inversión), en fecha 27 de julio de 2023, ante el Notario de Barcelona, D. Pedro Ángel Casado Martín, bajo el número 1.685 de su protocolo, estando dicha sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 48943, Folio 58, Hoja B-601865, Inscripción 1

La Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 27 de marzo de 2024, acordó aumentar el capital social de la Compañía, que hasta la fecha era de 49.343.600 euros divididos en 49.343.600 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a una única serie, en 5.600.000 euros más mediante la emisión de 5.600.000 acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión mediante aportación dineraria, quedando cifrado en los sucesivo en 55.034.600 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 28 de marzo de 2024 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.

La Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 16 de abril de 2024, acordó aumentar el capital social de la Compañía, que hasta la fecha era de 55.034.600 euros divididos en 55.034.600 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a una única serie, en 26.000.000 euros más mediante la emisión de 26.000.000 acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión mediante aportación dineraria, quedando cifrado en los sucesivo en 81.034.600 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 8 de mayo de 2024 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.

La Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 16 de abril de 2024, acordó aumentar el capital social de la Compañía, que hasta la fecha era de 81.034.600 euros divididos en 81.034.600 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, pertenecientes a una única clase y a una única serie, en 12.000.000 euros más mediante la emisión de 12.000.000 acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión mediante aportación dineraria, quedando cifrado en los sucesivo en 93.034.600 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 8 de mayo de 2024 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.

Activos de la Sociedad

A la fecha del presente Documento, el portfolio de Wellder se compone de 10 activos dedicados a residencias para la tercera edad, repartidos geográficamente en las ciudades de Burgos, Pontevedra, Oleiros (A Coruña), Ávila, Santa María del Camino (León), Monfarracinos (Zamora), El Verger (Alicante) y Pamplona con una superficie bruta alquilable sobre rasante de 66.627m².

Para la valoración de los activos, se han realizado dos informes de valoración que han sido realizados por JLL Valoraciones, S.A (“JLL”). Uno con todos los activos adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2023 que fue emitido el 16 de febrero de 2024 y otro con los activos adquiridos hasta el 3 de junio de 2024 que fue emitido con fecha 3 de junio de 2024. La cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración asciende a 87.795.000 euros según los informes de JLL, está compuesta por los siguientes activos:

| Activo | Dirección | GLA (m ²) | Valoración | Inquilino | Fecha de adquisición |
|--|--|-----------------------|---------------------|-----------|----------------------|
| DomusVi Río Vena | C. Sagrada Familia, 22, 09006, Burgos | 4.194 | 7.674.000 € | DomusVi | 22/02/2023 |
| DomusVi Ciudad de Pontevedra | Rúa Doutor Loureiro Crespo, 27, 36002, Pontevedra | 5.141 | 9.194.000 € | DomusVi | 16/10/2023 |
| DomusVi Coruña | Av. Rosalía de Castro, 10, 15179, Oleiros, A Coruña | 5.453 | 9.039.000 € | DomusVi | 16/10/2023 |
| DomusVi Decanos | C. Azalea, 2, 05002, Ávila | 9.596 | 9.519.000 € | DomusVi | 16/10/2023 |
| DomusVi Nuestra Señora del Camino | C. Monseñor Ramón Zubieta y Les, 10, Virgen del Camino, León | 11.191 | 7.310.000 € | DomusVi | 16/10/2023 |
| DomusVi Monfarracinos | C. Adolfo Suarez, 41, 49121, Monfarracinos, Zamora | 3.948 | 2.829.000 € | DomusVi | 16/10/2023 |
| Total a 31.12.23 | | 39.523 | 45.565.000 € | | |
| Coliséo El Verger | C. Sant Lluís, 52, El Vergel, Alicante | 5.118 | 8.740.000 € | Coliséo | 28/03/2024 |

| | | | | | |
|------------------------------------|--|---------------|---------------------|----------|------------|
| Pamplona I – Project Goya | C. Eladio Cilveti 5, 31006, Pamplona | 8.321 | 15.910.000 € | Albertia | 14/05/2024 |
| Pamplona II – Project Goya | C. Eladio Cilveti 3, 31006, Pamplona | 5.593 | 4.250.000 € | Albertia | 14/05/2024 |
| DomusVi Pamplona | C. Julián Gayarre, 1B, 31005, Pamplona | 8.072 | 13.330.000 € | DomusVi | 03/06/2024 |
| Total a fecha del Documento | | 66.627 | 87.795.000 € | | |

Estado de ocupación

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales parámetros del estado de ocupación de los Activos del Grupo y la duración de los contratos de arrendamiento:

| Activo | Inquilino | GLA (m ²) | Ocupación | Duración contratos |
|--|-----------|-----------------------|-----------|---|
| DomusVi Río Vena | DomusVi | 4.194 | 100 % | Desde 2009 hasta 2029 |
| DomusVi Ciudad de Pontevedra | DomusVi | 5.141 | 100 % | 15 años a contar desde octubre de 2023 |
| DomusVi Coruña | DomusVi | 5.453 | 100 % | 15 años a contar desde octubre de 2023 |
| DomusVi Decanos | DomusVi | 9.596 | 100 % | 15 años a contar desde octubre de 2023 |
| DomusVi Nuestra Señora del Camino | DomusVi | 11.191 | 100 % | 15 años a contar desde octubre de 2023 |
| DomusVi Monfarracinos | DomusVi | 3.948 | 100 % | 15 años a contar desde octubre de 2023 |
| Total a 31/12/23 | | 39.523 | | |
| Colisée El Verger | Colisée | 5.118 | 100% | 15 años desde marzo 2024 |
| Pamplona I – Project Goya | Albertia | 8.321 | - | 15 años desde noviembre 2024 (fecha estimada) |
| Pamplona II – Project Goya | Albertia | 5.593 | - | 15 años desde noviembre 2024 (fecha estimada) |
| DomusVi Pamplona | DomusVi | 8.072 | 100% | 15 años desde junio 2024 |
| Total a fecha del Documento | | 66.627 | | |

Pólizas de seguros

A fecha del presente Documento, Wellder cuenta con las siguientes pólizas de seguros:

- Wellder Senior Assets Socimi, S.A. cuenta de una póliza anual de daños materiales para DomusVi Río Vena contratada con Seguros Catalana Occidente SA de seguros y reaseguros sociedad unipersonal, con un capital asegurado de 6.551.649 €.
- En relación al resto de activos propiedad de Wellder Alfa, S.A. en los que el arrendatario es DomusVi, cuentan con una póliza de daños contratada por DomusVi con Zurich Insurance PLC, sucursal en España, en la que el beneficiario es Wellder Alfa, S.A.
- En cuanto al activo de Colisée El Verger, Colisée tiene contratada una póliza de daños con Allianz seguros y reaseguros SA en la que el beneficiario es Wellder Alfa, S.A.
- En cuanto a los activos de Pamplona I y Pamplona II (Project Goya), Albertia tiene contratada una póliza de daños con AXA Seguros Generales S.A. de Seguros y Reaseguros en la que el beneficiario es Wellder Alfa, SA.

Asimismo, tanto Wellder Senior Assets Socimi, S.A. como Wellder Alfa, S.A. tienen contratada una póliza de responsabilidad civil con Catalana Occidente SA de seguros y reaseguros sociedad unipersonal.

Finalmente, el grupo tiene contratada una póliza de D&O (Directors and Officers) con Chubb European Group SE Sucursal en España.

1.4.2. Gestión de la Sociedad

Con fecha 22 de noviembre de 2022, Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., formalizó un contrato con Renta Corporación, en virtud del cual le fue encargada a esta, en exclusiva, la realización de las formalidades y negociaciones relacionadas con la gestión de los activos de Wellder, así como las necesarias para la adquisición de activos y cualquier posible desinversión, siempre de acuerdo con las normas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Alcance de los servicios

Renta Corporación será la única entidad con derecho a llevar a cabo las formalidades y negociaciones relacionadas con la adquisición de activos y cualquier posible desinversión, así como de la gestión administrativa y contable de la Sociedad, que se llevará a cabo de conformidad con las normas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad y se ajustará a los siguientes procedimientos:

- Búsqueda, selección y propuestas para un plan de negocio relativo a la adquisición de bienes inmuebles. Renta Corporación, utilizando sus procedimientos y el personal interno, se compromete a proporcionar periódicamente propuestas de inversión conforme a la estrategia de inversión, para su aprobación por el órgano pertinente decidido por la empresa.
- Cierre de transacciones (adquisiciones y desinversiones) según lo decidido por el Consejo de Administración. Este apartado comprende todo el trabajo para finalizar una transacción. Este tipo de actividades pueden incluir investigaciones adicionales tales como due diligences, recopilación y búsqueda de la información necesaria y la documentación para suscribir una transacción, redactar y negociar los contratos y acuerdos correspondientes con los vendedores o compradores, etc.
- Desarrollo y mejora de los diversos activos aportados al Grupo. Este apartado abarca el desarrollo y la implementación del plan de negocio para cada activo, y, en su caso, la realización de una serie de actividades antes de ofrecer el inmueble en arrendamiento.
- Comercialización y gestión del inmueble. Una vez que se haya cerrado la adquisición, o finalizado el desarrollo, de acuerdo con la estrategia de inversión del Grupo, la propiedad inmobiliaria debe de estar alquilada bajo contrato de arrendamiento durante al menos tres años. Renta Corporación será responsable de maximizar el rendimiento esperado del arrendamiento de bienes inmuebles mediante los sistemas y procedimientos que su experiencia y el propio mercado dicten como necesarios, de modo que se logren objetivos tales como:
 - (i) contratos de arrendamiento a largo plazo en régimen de triple arrendamiento neto con arrendatarios de reconocido prestigio;
 - (ii) la solvencia de los arrendatarios para evitar en la medida de lo posible los impagos, fijando una ratio de esfuerzo razonable y exigiendo garantías de alquiler sólidas; y
 - (iii) mantenimiento adecuado y continuado de los bienes inmuebles que conlleve unos costes de reparación bajos, que idealmente correrán a cargo de los arrendatarios.
- Rotación. Una vez finalizado el período mínimo dentro del cual el bien inmueble debe permanecer en el Grupo, Renta Corporación podrá proponer al Consejo de Administración de la Sociedad que dicho activo se venda conforme a los estándares de desinversión propios del Grupo.

Equipo de gestión

Durante la vigencia del contrato, Renta Corporación contratará y mantendrá un equipo compuesto, a su discreción, por un número apropiado de profesionales dedicados a la prestación de los servicios, que tendrá la experiencia y las cualificaciones requeridas para tal fin. Se designa personal clave (Maximiliano Hernández y David Vila) y Renta Corporación se compromete a garantizar que dichos profesionales participen significativamente en la prestación de los servicios, incluyendo, entre otros, su asistencia, cuando así lo requiera el Grupo, a las reuniones del Consejo de Administración a menos que sea una excepción y por motivos razonables, tal participación y/o asistencia sea imposible o excesivamente onerosa por razones no atribuibles a dichos profesionales.

Durante la vigencia del Contrato, el Administrador se compromete a seguir contando con los servicios del personal clave para que supervisen la prestación de los servicios a la Sociedad y dirijan y supervisen al equipo directivo.

Derecho a proponer nombramiento de consejeros

Renta Corporación tendrá derecho a solicitar al Consejo de Administración de Wellder que proponga a los accionistas en la Junta General de la Sociedad el nombramiento por Renta Corporación de dos de los cinco miembros que conforman el Consejo de Administración.

Materias reservadas

Si la prestación de los servicios por Renta Corporación se refiere a alguna de las siguientes materias, será necesaria la aprobación previa del Consejo de Administración o, en su caso, de los accionistas en Junta General, incluso aunque dichos servicios estén incluidos en un plan de negocio previamente aprobado. Entre ellos cabe destacar:

- cualquier adquisición o transmisión de bienes inmuebles;
- cualquier presupuesto anual, Plan de Empresa y plan estratégico;
- vender, transferir, hipotecar o gravar de cualquier forma la totalidad o parte de alguno o algunos de los proyectos;

Duración y resolución del Contrato de Gestión

El Contrato de Gestión tendrá una duración de 5 años a partir de su fecha de firma, es decir, 22 de noviembre de 2022, prorrogable por periodos de 2 años. Sin perjuicio de lo previsto anteriormente, el contrato se podrá resolver de forma automática o a instancia de alguna de las partes.

En caso de que el el Consejo de Administración rescinda el Contrato en virtud de la Cláusula establecida en el Contrato de Gestión, las Partes acuerdan que el Administrador tendrá derecho a una indemnización o penalización por rescisión equivalente a la diferencia entre el Pago por Rescisión que se devengaría y la Comisión de Incentivo efectivamente devengada.

Aspectos relativos a la remuneración de Renta Corporación

En consideración por los servicios prestados, Renta Corporación tendrá derecho a recibir los siguientes honorarios:

- Unos honorarios como contraprestación por el análisis de cada activo evaluado para su potencial inclusión en el ámbito de la Sociedad y su Grupo (los “**Honorarios por Originación y Análisis de Activos a Incluir**”). Los mencionados honorarios se devengarán individualmente en la fecha de pago por la Sociedad de cada adquisición exitosa. Será un importe igual al 1,5% del GAV de cada uno de los activos adquiridos y se abonará en efectivo o en acciones según los términos previstos en el contrato.
- Unos honorarios como contraprestación por la gestión completa y el seguimiento de todos los desarrollos (construcción y desarrollo de nuevos edificios, etc.), hasta el momento en que el activo esté listo para ser explotado, correspondiente al 3,85% del menor de los siguientes importes: (i) el

CAPEX desplegado en relación con el desarrollo del edificio pertinente, y (ii) el CAPEX presupuestado en relación con el desarrollo del edificio pertinente, aprobado por el Consejo de Administración para el proyecto en cuestión (los “**Honorarios de Desarrollo**”). Los Honorarios de Desarrollo se devengarán trimestralmente y abonarán en efectivo o en acciones según los términos previstos en el contrato.

- Unos honorarios por contraprestación por los servicios prestados relacionados con la gestión general de los activos objetivo (“**Comisión de Gestión**”). El importe de la Comisión de Gestión será igual a un porcentaje de los fondos propios (entre 0,4% y 1,0%) calculado y devengable trimestralmente y pagadero dentro de los 30 días naturales siguientes a la finalización del trimestre natural correspondiente. La Comisión de Gestión se abonará en efectivo.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes acuerdan que, durante los 2 primeros años de vigencia del presente contrato (es decir, hasta el 30 de noviembre de 2024), la Comisión de Gestión mínima a abonar al Gestor será de 750.000 euros anuales.

- Unos honorarios variables (“**Comisión de Incentivo**”)

El Gestor tendrá derecho a percibir una Comisión de Incentivo que se calculará sobre la base de los dos umbrales clave siguientes:

- Umbral 1: La Tasa de Rentabilidad de la Inversión para ese Periodo de Cálculo supera el 8%.
- Umbral 2: La Tasa de Rentabilidad de la Inversión para dicho Periodo de Cálculo supera el 10%.

En caso de que se alcance uno o ambos umbrales, el Gestor tendrá derecho a percibir la Comisión de Incentivo que será pagada, por la Sociedad, en acciones mediante la emisión de nuevas acciones de ésta a favor del Gestor por capitalización de derechos de crédito en la Sociedad (aumento de capital por compensación de créditos), en un único pago a realizar dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha de devengo de este, o en efectivo, en función de si no hay renovación del acuerdo de gestión tras el año 5 o en caso de una transacción corporativa.

El incentivo se devengará en la primera de las siguientes fechas: la finalización de la vigencia inicial (cinco) de 5 años del contrato o la rescisión del este en los supuestos descritos de resolución del Contrato de Gestión.

El porcentaje de la Comisión de Incentivo se calculará de la siguiente manera:

- Si se aplica el Umbral 1, el Porcentaje de la Comisión de Incentivo representará un importe igual al 20% del exceso sobre el Umbral 1 que esté por debajo del Umbral 2; y,
- Si se alcanza la Tasa de Rendimiento del Umbral 2, a partir de ese momento, y sólo con respecto a la parte de la TIR que exceda del 10%, el Porcentaje de la Comisión de Incentivo representará un importe igual al 24% del exceso.

A modo de ejemplo, a continuación, se muestra el cálculo de una hipotética Comisión de Incentivo:

| Año | n | n+1 | n+2 | n+3 | n+4 | n+5 |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| NAV | 100 | | | | | 170 |
| Variación | | | | | | 70 |
| Variación (%) | | | | | | 70% |

| | |
|----------------|------|
| Umbral 1 (8%) | 46,9 |
| Umbral 2 (10%) | 61,1 |

| | |
|---------------------------------------|------|
| Exceso Umbral 1 (Umbral 2 - Umbral 1) | 14,1 |
| Exceso Umbral 2 (NAV n+5 - Umbral 2) | 8,9 |

| | |
|---|-----|
| Comisión de Incentivo (20% Exceso Umbral 1) | 2,8 |
| Comisión de Incentivo (24% Exceso Umbral 1) | 2,1 |

1.4.3. Política de inversión

La política de inversión de Wellder consiste, principalmente, en la adquisición, para su posterior puesta en arrendamiento, de activos inmobiliarios en el segmento de healthcare y cuidado de los mayores (principalmente Residencias para personas mayores y “Senior Living”). Para ello, invierten en 2 tipologías de producto:

- **Edificios operativos:** Residencias de mayores que hoy en día estén siendo operadas por operadores de primer nivel. La inversión en esta tipología de productos les permite generar rentas desde el primer momento.
- **Nuevos desarrollos:** Inversión en suelos para su posterior desarrollo o en proyectos “llave en mano” de residencias para personas mayores o “Senior Living”. Estos desarrollos permiten generar nueva oferta, con máximos estándares de calidad, ayudando a reducir la brecha entre oferta y demanda en zonas tensionadas. Asimismo, son centros con los más altos estándares de sostenibilidad medioambiental y máximo confort para los usuarios.

Adicionalmente, basan la ubicación y operativa de su portfolio principalmente bajo los siguientes criterios orientativos:

- Ubicación: Ciudades de más de 75.000 habitantes
- Oferta/Demanda: Ciudades con una ratio de camas de cuidado de mayores vs población mayor de 80 años, en el entorno o inferior al 15% (nivel estipulado por la OMS como adecuado).
- Superficie: Entre 4.000 – 7.500m² de superficie bruta alquilable.
- Operador: Local o internacional de reconocido prestigio.
- Rango: entre 80 – 140 camas por centro.

Esta política de inversión se complementa con un compromiso con políticas ESG, alineando la actividad de Wellder con los estándares ESG más exigentes. Los requisitos, recogidos en la Política de ESG de Wellder, incluyen:

- Certificación BREEAM: Certificación del 100% de los activos, con un 75% del Portfolio con calificación “Very Good” o superior. Para los nuevos desarrollos, el 100% deberán obtener “Excellent”.
- Descarbonización del portfolio: En línea con el objetivo de limitar el calentamiento global a 1.5°C, el compromiso es los activos existentes para ir con un mínimo de 5 años por delante de dicha ruta, mediante la implementación de estrategias de eficiencia energética y la transición hacia fuentes de energía más limpias. Para los nuevos desarrollos, nos comprometemos a estar 15 años por delante de la ruta, integrando desde el diseño conceptos de construcción sostenible y tecnologías de bajo carbono.
- Participación en GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), que evalúa la sostenibilidad y responsabilidad social en inversiones inmobiliarias, con el objetivo de situar a Wellder como uno de los mejores puntuados respecto a sus competidores.
- Análisis de Riesgos Climáticos por cada uno de los activos, para poder adecuar estrategias de mitigación y resiliencia a cambios climáticos.
- Exploración de otras certificaciones que permitan diferenciar los centros adquiridos por Wellder por su implicación en los 3 grandes ámbitos del ESG.

La tasa interna de retorno anual objetivo apalancada para cada proyecto será aproximadamente del 10%.

A la constitución de la Compañía, sus socios (APG y Renta Corporación) acordaron un compromiso de capital, para invertir en residencias de mayores, de 125 millones de euros. A fecha del presente Documento

la Compañía cuenta con 32 millones restantes de dicho compromiso, pendientes de desembolsar para acometer nuevas inversiones, cuando la Compañía lo requiera.

1.4.4. Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de Wellder son las siguientes:

Prestigio de los Socios

Renta Corporación Real Estate, S.A. (en adelante, “**Renta Corporación**”, el “**Gestor**” o la “**Gestora**”) y Figaria Investments Holding B.V. perteneciente al grupo APG (en adelante, “**APG**”) son 2 socios con una demostrada experiencia en la inversión Inmobiliaria. Por un lado, APG, de origen holandés, es uno de los 5 mayores fondos de Pensiones a nivel global, el cuál gestiona más de 50Bn€ de activos relacionados con el sector inmobiliario. Por otro lado, Renta Corporación es una compañía inmobiliaria cotizada española, con más de 30 años de experiencia en inversión inmobiliaria en España, habiendo realizado más de 1.500 operaciones. Wellder, no es la primera “joint venture” de Renta Corporación y APG, pues en 2017 crearon Vivenio, compañía especializada en el alquiler residencial que a día de hoy tiene c.5.500 viviendas, con una inversión superior a los 1.600 millones de euros.

Segmento en crecimiento

Casi un tercio de la población española tendrá más de 65 años en 2030. Para cubrir esta nueva demanda, según la consultora especializada JLL, se estiman que el sector del cuidado de los mayores deberá recibir una inversión de 5.700 millones de euros hasta 2030. La inversión en el segmento “Healthcare” fue de 243 millones de euros en 2023. Tanto APG como Renta Corporación tienen una convicción muy fuerte en el crecimiento de este sector, que está recibiendo una inversión significativamente menor de la necesaria, pese a estar en crecimiento a tasas anuales muy elevadas.

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

Desde su constitución, la Sociedad se ha financiado con ampliaciones de capital y, adicionalmente, a la fecha de este DIAM, la Compañía ha suscrito dos financiaciones con garantía, principalmente hipotecaria, entre otras habituales en este tipo de operaciones:

- Préstamo hipotecario con Banco de Sabadell, S.A por importe de 22.000.000 €, a un tipo de interés de mercado y con vencimiento en 2031.
- Préstamo hipotecario con Banco de Pichincha España, S.A por importe de 21.000.000 €, a un tipo de interés de mercado y con vencimiento en 2039.

Las últimas ampliaciones que han servido para fijar el precio de referencia para el inicio de la cotización se detallan a continuación:

- Ampliación de capital, aprobada por la Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 27 de marzo de 2024, por importe de 5.600.000 euros por aportación dineraria mediante la emisión de 5.600.000 acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión, quedando cifrado en los sucesivo en 55.034.600 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 28 de marzo de 2024 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.
- Ampliación de capital, aprobada por la Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 16 de abril de 2024, por importe de 26.000.000 euros por aportación dineraria mediante la emisión de 26.000.000 acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión, quedando cifrado en los sucesivo en 81.034.600 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 8 de mayo de 2024 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.
- Ampliación de capital aprobada por la Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 16 de abril de 2024, por importe de 12.000.000 euros por aportación dineraria mediante la emisión de 12.000.000 acciones de un euro de valor nominal sin prima de emisión,

quedando cifrado en los sucesivo en 93.034.600 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura el 8 de mayo de 2024 ante el Notario de Barcelona Pedro Ángel Casado Martín.

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

Si en los seis meses anteriores a la solicitud se produce una colocación de acciones o una operación financiera que sea relevante para determinar el primer precio de referencia para iniciar la cotización de la acción de la Sociedad, de acuerdo con la Circular 1/2023 de BME Scaleup el emisor no tendrá que aportar una valoración elaborada por un experto independiente. En ese sentido, con fecha 30 de mayo de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de las ampliaciones de capital que fue fijado por el Consejo de Administración en su valor nominal. Con fecha de 16 de abril de 2024, la Compañía acordó dos aumentos de capital por un importe nominal de 26.000.000 euros y 12.000.000 euros, mediante la emisión de 26.000.000 y 12.000.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal sin prima de emisión, representativas conjuntamente del 41% del capital social.

Como consecuencia de los aumentos de capital, el capital social de la Sociedad ha quedado establecido en 93.034.600 euros, representado por 93.034.600 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas sin prima de emisión. De este modo, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad asciende a la fecha del presente Documento Informativo a 93.034.600 euros, lo que supone un valor por acción de 1 euro sin prima de emisión.

Informe de valoración de los activos inmobiliarios propiedad de Wellder a 31 de diciembre de 2023

El informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad adquiridos antes de 31 de diciembre de 2023, realizado por JLL se encuentra en el **Anexo IV** del presente Documento Informativo. La fecha de emisión de dicho informe ha sido 16 de febrero de 2024 y se ha realizado de acuerdo con los Professional Valuation Standards de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“**RICS**”) publicadas en el libro rojo global.

Los activos que se encuentran en arrendamiento se han valorado bajo el supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular el valor del mercado de los activos es la de Descuento de Flujos de Caja (“**DCF**”) sobre un periodo de 10 años. Este método consiste en proyectar los flujos netos futuros y descontarlos a una determinada tasa de descuento para llegar al valor de mercado de referencia. Adicionalmente, el valor se ha contrastado por el método de comparación.

Conclusión a la valoración de los activos

Como resultado del análisis realizado y a juicio profesional de JLL, el Valor de Mercado de la cartera de activos inmobiliarios de Wellder, a 31 de diciembre de 2023, asciende a 45.565 miles de euros.

La siguiente tabla representa las variables clave tomadas por JLL en su valoración, así como las conclusiones alcanzadas:

| Activo | Ubicación | Tasa de descuento | Exit Yield | Valor a 31.12.23 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|------------|---------------------|
| DomusVi Río Vena | Burgos | 7,40% | 5,60% | 7.674.000 € |
| DomusVi Ciudad de Pontevedra | Pontevedra | 7,00% | 5,30% | 9.194.000 € |
| DomusVi Coruña | Oleiros, A Coruña | 7,25% | 5,55% | 9.039.000 € |
| DomusVi Decanos | Ávila | 7,60% | 5,90% | 9.519.000 € |
| DomusVi Nuestra Señora del Camino | Virgen del Camino, León | 7,90% | 6,20% | 7.310.000 € |
| DomusVi Monfarracinos | Monfarracinos, Zamora | 7,70% | 6,00% | 2.829.000 € |
| Total | | | | 45.565.000 € |

Informe de valoración de los activos adquiridos con posterioridad a 31 de diciembre de 2023

El informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad, adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, realizado por JLL se encuentra en el **Anexo V** del presente Documento Informativo. La fecha de emisión de dicho informe ha sido 3 de junio 2024 y se ha realizado de acuerdo con los Professional Valuation Standards de la Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”) publicadas en el libro rojo global.

Los activos que se encuentran en arrendamiento se han valorado bajo el supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular el valor del mercado de los activos es la de Descuento de Flujos de Caja (“DCF”) sobre un periodo de 10 años. Este método consiste en proyectar los flujos netos futuros y descontarlos a una determinada tasa de descuento para llegar al valor de mercado de referencia. Adicionalmente, el valor se ha contrastado por el método de comparación.

Para el cálculo del valor razonable de los proyectos en curso, el método principal utilizado es el método residual dinámico. Este método consiste en estimar el valor del producto final apoyándose en el método de descuento de flujo de caja, y de este valor se restan los costes de desarrollos que incluyen el coste de urbanización, de construcción, honorarios, tasas, etc., así como el beneficio de promotor para estimar el valor residual.

Conclusión a la valoración de los activos

Como resultado del análisis realizado y a juicio profesional de JLL, el Valor de Mercado de la cartera de activos inmobiliarios de Wellder, posterior 31 de diciembre de 2023, asciende a 42.230.000 euros.

La siguiente tabla representa las variables clave tomadas por JLL en su valoración, así como las conclusiones alcanzadas:

| Activo | Ubicación | Tasa de descuento | Exit Yield | Valor a 03.06.24 |
|----------------------------|-----------|-------------------|------------|---------------------|
| Coliséo El Verger | Valencia | 8,25% | 6,45% | 8.740.000 € |
| Pamplona I – Project Goya | Pamplona | 7,35% | 5,45% | 15.910.000 € |
| Pamplona II – Project Goya | Pamplona | 7,30% | 5,50% | 4.250.000 € |
| DomusVi Pamplona | Pamplona | 7,30% | No aplica | 13.330.000 € |
| Total | | | | 42.230.000 € |

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de estos realizado por un experto independiente de acuerdo con los criterios internacionalmente aceptados.

A fecha del Presente Documento, la cartera de activos del Grupo se compone de 10 activos, destinados a residencia, centro de día y cuidado asistencial para mayores con servicios de restauración y otras actividades accesorias complementarias al uso de residencial. Todos los activos están ubicados en España.

La cartera de activos del Grupo, cuya valoración asciende a 87.795.000 euros según el informe de JLL, está compuesta por los siguientes activos:

| Activo | Ubicación | Estado | Inquilino | Valor de mercado (€) | GLA (m ²) | % sobre el valor total de mercado |
|--|-------------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| DomusVi Río Vena | Burgos | Alquilado | DomusVi | 7.674.000 € | 4.194 | 8,7% |
| DomusVi Ciudad de Pontevedra | Pontevedra | Alquilado | DomusVi | 9.194.000 € | 5.141 | 10,5% |
| DomusVi Coruña | Oleiros, A Coruña | Alquilado | DomusVi | 9.039.000 € | 5.453 | 10,3% |
| DomusVi Decanos | Ávila | Alquilado | DomusVi | 9.519.000 € | 9.596 | 10,8% |
| DomusVi Nuestra Señora del Camino | Virgen del Camino, León | Alquilado | DomusVi | 7.310.000 € | 11.191 | 8,3% |

| | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|-----------|----------|---------------------|---------------|--------------|
| DomusVi Monfarracinos | Monfarracinos, Zamora | Alquilado | DomusVi | 2.829.000 € | 3.948 | 3,2% |
| Total a 31.12.23 | | | | 45.565.000€ | 39.523 | 51,9% |
| Colisée El Verger | El Verger | Alquilado | Colisée | 8.740.000 € | 5.118 | 10,0% |
| Pamplona I – Project Goya | Pamplona | Alquilado | Albertia | 15.910.000 € | 8.321 | 18,1% |
| Pamplona II – Project Goya | Pamplona | Alquilado | Albertia | 4.250.000 € | 5.593 | 4,8% |
| DomusVi Pamplona | Pamplona | Alquilado | DomusVi | 13.330.000 € | 8.072 | 15,2% |
| Total a fecha del Documento | | | | 87.795.000 € | 66.627 | 100% |

A continuación, se describen los activos propiedad de la Sociedad a la fecha del presente Documento:

(i) DomusVi Río Vena

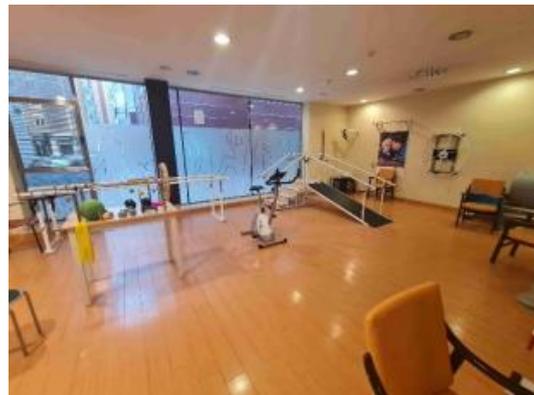
El activo adquirido el 22 de febrero de 2023 es una residencia construida en el año 2007. Dispone de 98 plazas en total distribuidas en habitaciones individuales y dobles, repartidas en 4 plantas. Además, la residencia dispone de 19 plazas de estancia diaria.

El activo tiene una superficie bruta alquilable de 4.194 m² en una parcela de 1.393 m².

El activo se encuentra situado en el centro de la ciudad de Burgos, en una zona residencial consolidada en la Calle Sagrada Familia, 22. Cuenta con excelentes comunicaciones teniendo la carretera N-627 a menos de 100 metros y se puede acceder caminando desde cualquier punto de la ciudad.

Actualmente el inmueble tiene un contrato de arrendamiento firmado desde 2009 con DomusVi (operador de primer nivel) hasta 2029. A fecha del presente documento, el activo genera un ingreso anual aproximado de 2.300.000 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 16 de febrero de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2023 de 7.674.000 de euros. A fecha del presente Documento, el activo ha sido objeto de garantía hipotecaria de la financiación firmada en julio de 2024.



(ii) DomusVi Ciudad de Pontevedra

El activo adquirido el 16 de octubre de 2023 es una residencia de nueva construcción construida en el año 2021. Dispone de 120 plazas en total, distribuidas en 48 individuales y 72 dobles y repartidas en 9 plantas. Incluye diversas comodidades como gimnasio totalmente equipado, cocina privada y sala de estar.

El activo tiene una superficie bruta alquilable de 5.141 m².

El activo se encuentra situado en el centro de la ciudad de Pontevedra, en la Rúa Doutor Loureiro Crespo, 27. Fácilmente accesible desde prácticamente cualquier parte de la ciudad; a pie o en transporte público/privado.

Actualmente el inmueble tiene un contrato de arrendamiento firmado en 2023 con DomusVi (operador de primer nivel) por un plazo inicial de 15 años prorrogable en 20 años más.

A fecha del presente documento, el activo genera un ingreso anual aproximado de 3.400.000 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 16 de febrero de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2023 de 9.194.000 de euros. A fecha del presente Documento, el activo ha sido objeto de garantía hipotecaria de la financiación firmada en julio de 2024.



(iii) DomusVi A Coruña Oleiros

El activo adquirido el 16 de octubre de 2023 es una residencia construida en el año 2003. Dispone de 154 plazas en total, distribuidas en 52 individuales y 102 dobles y repartidas en 4 plantas. Dispone de un parking público para clientes.

El activo tiene una superficie bruta alquilable de 5.453 m² en una parcela de 11.011 m²

El activo se encuentra situada Oleiros, en la provincia de A Coruña, en una zona residencial de las afueras de la ciudad en la Avenida Rosalía de Castro, 10. Cuenta con buenas comunicaciones con transporte privado a través de la carretera AC-174 y en transporte público con la parada más cercana a pocos minutos de la propiedad.

Actualmente el inmueble tiene un contrato de arrendamiento firmado en 2023 con DomusVi (operador de primer nivel) por un plazo inicial de 15 años prorrogable en 20 años más.

A fecha del presente documento, el activo genera un ingreso anual aproximado de 3.850.000 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 16 de febrero de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2023 de 9.039.000 de euros. A fecha del presente Documento, el activo ha sido objeto de garantía hipotecaria de la financiación firmada en julio de 2024.



(iv) DomusVi Decanos

El activo adquirido el 16 de octubre de 2023 es una residencia construida en el año 2007. Dispone de 205 plazas en total, distribuidas en 145 individuales y 60 dobles, disponen de un amplio jardín

El activo tiene una superficie total bruta alquilable de 9.596 m² en una parcela de 24.068 m².

El activo se encuentra situado en la ciudad de Ávila, en la Calle Azalea, 2. Cuenta con excelentes comunicaciones tanto con transporte público como privado, junto a la carretera N-403.

Actualmente el inmueble tiene un contrato de arrendamiento firmado en 2023 con DomusVi (operador de primer nivel) por un plazo inicial de 15 años prorrogable en 20 años más.

A fecha del presente documento, el activo genera un ingreso anual aproximado de 4.950.000 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 16 de febrero de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2023 de 9.519.000 de euros. A fecha del presente Documento, el activo ha sido objeto de garantía hipotecaria de la financiación firmada en julio de 2024.



(v) DomusVi Nuestra Señora del Camino

El activo adquirido el 16 de octubre de 2023 es una residencia construida en el año 2000. Dispone de 253 plazas en total, distribuidas en 127 individuales y 126 dobles, disponen de amplios jardines y terrazas.

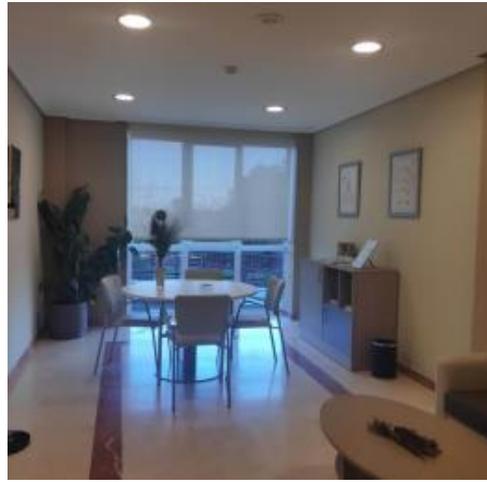
El activo tiene una superficie bruta alquilable de 11.191 m² en una parcela de 8.295m².

El activo se encuentra situado en La Virgen del Camino, en León, en la Calle Monseñor Ramón Zubieta y Les, 10. Cuenta con excelentes comunicaciones con transporte privado a través de la LE-30 y en transporte público mediante autobús.

Actualmente el inmueble tiene un contrato de arrendamiento firmado en 2023 con DomusVi (operador de primer nivel) por un plazo inicial de 15 años prorrogable en 20 años más.

A fecha del presente documento, el activo genera un ingreso anual aproximado de 3.800.000 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 16 de febrero de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2023 de 7.310.000 de euros. A fecha del presente Documento, el activo ha sido objeto de garantía hipotecaria de la financiación firmada en julio de 2024.



(vi) DomusVi Monfarracinos

El activo adquirido el 16 de octubre de 2023 es una residencia construida en el año 2006. Dispone de 94 plazas en total, distribuidas en 22 individuales y 72 dobles, disponen de amplios jardines y terrazas.

El activo tiene una superficie bruta alquilable de 3.948 m².

El activo se encuentra situado en Monfarracinos, en la provincia de Zamora, en la Calle C. Adolfo Suarez, 41. Cuenta con excelentes comunicaciones con transporte privado a través de la carretera CL612 y en transporte público mediante autobús.

Actualmente el inmueble tiene un contrato de arrendamiento firmado en 2023 con DomusVi (operador de primer nivel) por un plazo inicial de 15 años prorrogable en 20 años más.

A fecha del presente documento, el activo genera un ingreso anual aproximado de 1.800.000 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 16 de febrero de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 31 de diciembre de 2023 de 2.829.000 de euros. A fecha del presente Documento, el activo ha sido objeto de garantía hipotecaria de la financiación firmada en julio de 2024.



(vii) Colisée El Verger

El activo adquirido el 28 de marzo de 2024 es una residencia construida en el año 2001 y ampliada en el año 2008. Dispone de 138 plazas en total distribuidas en 24 habitaciones individuales y 75 dobles, repartidas en 4 plantas.

El activo tiene una superficie bruta alquilable de consta de 5.118 m² en una parcela de 1.327 m².

El activo se encuentra situado en el municipio de El Verger, en la Calle Sant Lluís, 51. A 10 kilómetros de Denia, cuenta con excelentes comunicaciones, teniendo la AP-7 a escasos minutos.

Actualmente el inmueble tiene un contrato de arrendamiento firmado desde su adquisición con Coliséé (operador de primer nivel) por un plazo inicial de 15 años, prorrogable 5 años más.

A fecha del presente Documento, el activo genera un ingreso anual aproximado de 3.400.000 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 3 de junio de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 3 de junio de 2024 de 8.740.000 euros. A fecha del presente Documento, el activo ha sido objeto de garantía hipotecaria de la financiación firmada en julio de 2024.



(viii) Project Goya (Pamplona I y Pamplona II)

Los activos fueron adquiridos el 14 de mayo de 2024. Es un proyecto que cuenta con dos edificios, Pamplona I, una residencia geriátrica de 167 plazas construida en 2023, y Pamplona II, una clínica psiquiátrica y psico geriátrica de 98 plazas, bajo desarrollo, con un nivel de avance de obra del 40%. Se espera la apertura de Pamplona II de cara al T3 de 2025.

Project Goya tiene una superficie total construida de 17.266 m² (11.326 m² en Pamplona I y 5.941 m² en Pamplona II) sobre una parcela de 4.226 m² según Catastro.

Los activos se encuentran en la ciudad de Pamplona, cerca del Estadio El Sadar y el campus de la Universidad Pública de Navarra, en la calle Eladio Cilveti, 3-5. Esta localización goza de fácil acceso, así como de rápida conexión a los dos principales hospitales de la ciudad.

Los activos tienen un contrato de arrendamiento firmado con Albertia (operador de primer nivel) por un plazo inicial de 15 años, prorrogable 10 años más.

A fecha del presente Documento, los activos no generan ingresos todavía pues se espera que estén operativos a partir de Noviembre 2024 (Pamplona 1) y Noviembre 2025 (Pamplona 2).

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 3 de junio de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 3 de junio de 2024 de 15.910.000 de euros y 4.250.000 de euros

respectivamente. A fecha del presente Documento, el activo ha sido objeto de garantía hipotecaria de la financiación firmada en julio de 2024.



(ix) DomusVi Pamplona

El activo se adquirió el 03 de junio de 2024. Se trata de un derecho de superficie sobre una residencia construida en 2022. Cuenta con 157 plazas en total distribuidas en habitaciones individuales y dobles, repartidas en 4 plantas.

El activo consta de 8.132 m² de superficie total construida en una parcela de 5.266 m².

El activo se encuentra situado en el centro de la ciudad de Pamplona, en la calle Julián Gayarre 1B, con acceso directo a Avenida Zaragoza, una de las principales arterias de la ciudad. Cuenta con fácil acceso mediante transporte público y está situado a escasos metros del Centro de Salud La Milagrosa.

El activo tiene un contrato de arrendamiento firmado con DomusVi (operador de primer nivel) por un plazo inicial de 15 años, prorrogable 10 años más.

A fecha del presente Documento, el activo genera un ingreso anual aproximado de 4.500.000 euros.

De conformidad con el informe de valoración emitido por JLL el 3 de junio de 2024, el activo tiene un valor de mercado a 3 de junio de 2024 de 13.330.000 de euros. A fecha del presente Documento, a pesar de que el mismo no ha sido objeto de garantía hipotecaria, como es habitual en este tipo de financiaciones, se ha asumido el compromiso de no hipotecar u otorgar otras garantías reales sobre el mismo.



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

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados, repercusiones de gastos a los arrendatarios y, eventualmente, conseguirá ingresos con las

operaciones de venta de inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes ascendió a 844 mil euros a cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Atendiendo a la tipología de activos, se trata de una cartera poco diversificada ya que la mayoría son residencias para la tercera edad, a excepción de Pamplona 2 que es una clínica psiquiátrica y de psico geriatría. A fecha del presente Documento, Wellder es propietaria de 10 activos.

En cuanto a diversificación geográfica, todos sus activos están en España, en concreto en Burgos, Pontevedra, A Coruña, Ávila, León, Zamora, Alicante y Pamplona. Los activos más relevantes en cuanto a su valoración, son aquellos ubicados en las ciudades de Pamplona, Ávila y Pontevedra respectivamente, sumando un valor conjunto de 52.203.000 euros, lo que representa un 59% del total de la cartera.

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus arrendatarios, los ingresos de la Sociedad se encuentran en 844 mil euros. El arrendatario más relevante en términos de ingresos por arrendamiento es Gerovitalia Burgos, S.L.U. con un 40% sobre el total de ingresos dado que el activo fue adquirido, arrendado a esta sociedad, el 22 de febrero del 2023 mientras que el resto de activos fueron adquiridos el 16 de octubre del 2023.

En la siguiente tabla se puede ver el desglose de los clientes que han tenido mayor peso en el importe neto de la cifra de negocios a 31 de diciembre de 2023.

| Arrendatario | Ingresos 2023 (Miles de euros) | % ingresos 2023 |
|--|-----------------------------------|--------------------|
| Gerovitalia Burgos, S.L.U. | 338 | 40% |
| Geriatros, S.A.U. | 209 | 25% |
| Decanos Servicios y Residencias de Mayores, S.A.U. | 123 | 15% |
| Gestión Residencias Virgen del Camino, S.L.U. | 100 | 12% |
| Gero Vitalia Monfarracinos, S.L.U. | 37 | 4% |
| Otros | 30 | 3% |
| Triburgasa, S.L. | 7 | 1% |
| Total importe neto de la cifra de negocios | 844 | 100% |

Respecto a los contratos de la Sociedad con sus proveedores, Wellder cuenta con diversos proveedores siendo Renta Corporación Real Estate, S.A. el más relevante con un 83% a 31 de diciembre de 2023. A continuación, se detalla la información correspondiente a tales proveedores mencionados en otros gastos de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023:

| Proveedores | Gastos 2023 (Miles de euros) | % gastos 2023 |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 750 | 83% |
| Resto Proveedores | 156 | 17% |
| Total gastos de explotación | 906 | 100% |

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

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, su situación financiera y sus resultados. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

Tanto APG como Renta Corporación tienen un mandato férreo en relación con políticas medioambientales, sociales y de gobernanza. Estar alineados en este aspecto, permite poder llevar a cabo proyectos que, cumpliendo con los retornos esperados, aportan un valor añadido fundamental.

1.9. Información financiera

1.9.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente al menos al último ejercicio o período más corto de actividad. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimiento de Incorporación

- a) La información financiera consolidada auditada del Grupo incluida en este apartado para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, ha sido obtenidas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo y ha sido elaborada 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.

Las cuentas anuales consolidadas e individuales auditadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2023 se incorporan como *Anexo II y III* respectivamente al presente Documento.

Información financiera consolidada auditada del ejercicio 2023:

Balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2023

| Activo <i>(Miles de euros)</i> | 31.12.2023 | 31.12.22 |
|--|-------------------|-----------------|
| Inversiones inmobiliarias | 45.566 | - |
| Inversiones financieras a largo plazo | 424 | - |
| Total activo no corriente | 45.990 | - |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 2.920 | 19 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 80 | - |
| Deudores varios | 708 | 1 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 2.132 | 18 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 2.903 | 7.056 |
| Total activo corriente | 5.823 | 7.075 |
| Total activo | 51.813 | 7.075 |

| Patrimonio neto y pasivo <i>(Miles de euros)</i> | 31.12.2023 | 31.12.22 |
|--|-------------------|-----------------|
| Fondos propios | 49.629 | (26) |
| Capital | 49.435 | 60 |
| Reservas de la Sociedad Dominante | (35) | - |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante | (86) | - |
| Reservas consolidadas | (11) | - |
| Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | 326 | (86) |
| Total patrimonio neto | 49.629 | (26) |
| Deuda no corriente | 424 | - |
| Total pasivo no corriente | 424 | - |
| Deudas Corrientes | - | 210 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | - | 6.790 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 1.760 | 101 |
| Acreeedores varios | 1.722 | 101 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 38 | - |
| Total pasivo corriente | 1.760 | 7.101 |
| Total patrimonio neto y pasivo | 51.813 | 7.075 |

Activo

Inversiones inmobiliarias -

La totalidad de este epígrafe corresponde a las altas de activos que tuvieron lugar en el ejercicio, habiendo adquirido con fecha 22 de febrero de 2023 una residencia en Burgos y con fecha 16 de octubre de 2023 cinco residencias adicionales en Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra y León.

Todas las residencias se encuentran íntegramente arrendadas.

Inversiones financieras a largo plazo -

A 31 de diciembre de 2023, este epígrafe corresponde a los importes depositados en los organismos oficiales en relación con las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias, por importe de 424 miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -

El epígrafe de “Deudores varios” se compone de las provisiones de fondos entregadas en relación con los gastos asociados a la compra de los inmuebles.

Patrimonio Neto y Pasivo

Patrimonio Neto -

La Sociedad se constituyó el 14 de septiembre de 2022 con un capital social de 60.000 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, quedando formalizada en escritura pública el 27 de enero de 2023.

Con fecha 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, quedando 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 han quedado formalizadas en escritura pública el 27 de febrero de 2023 y el 9 de octubre de 2023, respectivamente.

Deuda a largo y corto plazo -

A 31 de diciembre de 2023, se incluye en el epígrafe “Otros Pasivos financieros” un importe de 424 miles de euros, correspondiente a las fianzas recibidas y asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

Cuenta de resultados consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

| <i>(Miles de Euros)</i> | 2023 | 2022 (*) |
|---|-------------|-------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 844 | - |
| Otros gastos de explotación | (906) | (86) |
| Resultado consolidado de explotación | (62) | (86) |

| | | |
|--|------------|-------------|
| Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias | 388 | - |
| Resultado consolidado antes de impuestos | 326 | (86) |
| Resultado consolidado del ejercicio | 326 | (86) |
| Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | 326 | (86) |

(*) Periodo comprendido entre el 14/09/2022 y el 31/12/2022

Importe neto de la cifra de negocios -

Durante el ejercicio 2023, se han percibido ingresos por el alquiler de los activos por importe de 844 miles de euros.

Otros gastos de explotación -

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

| <i>(Miles de Euros)</i> | 2023 | 2022 |
|--|--------------|-------------|
| Servicios profesionales independientes | (84) | (1) |
| Otros servicios exteriores | (751) | (81) |
| Resto de conceptos | (17) | (4) |
| Otros tributos | (54) | - |
| Total | (906) | (86) |

El epígrafe “Otros servicios exteriores” incluye la Comisión de Gestión descrita anteriormente en el apartado 1.6.1 del Documento cuyo importe en el ejercicio 2023 fue de 750 miles de euros.

Variación de valor en inversiones inmobiliarias -

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” recoge la variación de valor de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2023 por importe de 388 miles de euros. Dicha variación corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias determinada de acuerdo con la valoración realizada por un experto independiente a 31 de diciembre de 2023.

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

Las cuentas anuales consolidadas e individuales del Grupo para el ejercicio 2023 (ver *Anexo II y III*) fueron auditadas por EY, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 27 de marzo de 2024, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha de elaboración del presente Documento, no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

1.9.4. Información financiera proforma.

No aplica.

1.10. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el Emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del Emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

Tal y como se ha indicado en este Documento, la actividad principal de Wellder es la inmobiliaria. A continuación, se incluyen las principales métricas financieras y operativas del Grupo correspondiente a los estados financieros consolidados auditados correspondientes al ejercicio 2023:

| Principales métricas <i>(Miles de euros)</i> | 2023 |
|--|-------------|
| Ingresos | 844 |
| Otros gastos de explotación | (906) |
| EBITDA de las operaciones | (62) |

A continuación, se definen los indicadores clave señalados:

- Ingresos totales percibidos en el ejercicio.
- EBITDA de las operaciones: resultado de explotación.

La información relativa a los indicadores claves señalados proviene de los registros contables utilizados en la preparación de los estados financieros consolidados, que han sido revisados en su conjunto y sobre las cuales el auditor ha emitido su informe sin salvedades. Asimismo, los cálculos realizados por la Sociedad en la determinación del EBITDA detallado anteriormente no ha sido objeto de revisión por parte del auditor.

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

Cuenta de resultados consolidada a 31 de marzo de 2024

| <i>(Miles de Euros)</i> | 31.03.2024 (*) |
|--|-----------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 678 |
| Otros gastos de explotación | (249) |
| Resultado consolidado de explotación | 429 |
| Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias | 4 |
| Ingresos financieros | 14 |
| Resultado consolidado antes de impuestos | 447 |
| Resultado consolidado del ejercicio | 447 |
| Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | 447 |

(*) Las cifras correspondientes al periodo terminado el 31 de marzo de 2024 no han sido auditadas ni revisadas.

Importe neto de la cifra de negocios -

Durante el primer trimestre de 2024, se han percibido ingresos por el alquiler de los activos por importe de 678 miles de euros.

Otros gastos de explotación -

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

| <i>(Miles de Euros)</i> | 31.03.2024 |
|--|-------------------|
| Servicios profesionales independientes | (15) |
| Otros servicios exteriores | (196) |
| Resto de conceptos | (6) |
| Otros tributos | (32) |
| Total | (249) |

El epígrafe “Otros servicios exteriores” incluye el devengo correspondiente al primer trimestre de 2024 de la Comisión de Gestión descrita anteriormente en el apartado 1.6.1 de este Documento.

Variación de valor en inversiones inmobiliarias -

A efectos del cierre del primer trimestre de 2024, no se ha solicitado al experto independiente la actualización del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias.

Ingresos financieros -

Durante el primer trimestre de 2024, se han percibido ingresos financieros por la remuneración de los importes de tesorería depositados en las entidades financieras.

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Sociedad desde el 31 de diciembre de 2023 salvo las ampliaciones de capital, con las que se adquirieron cuatro inmuebles con caja proveniente de dichas ampliaciones, previamente descritas durante los meses de marzo, mayo y junio 2024.

Para financiar el crecimiento, la Compañía cuenta con el compromiso de capital de 125 millones de euros de sus accionistas, de los cuales hay 32 millones pendientes de desembolsar a fecha del presente documento. Adicionalmente, la Compañía ha complementado dicho crecimiento con financiación bancaria firmada el 5 de julio de 2024 y 18 de julio de 2024 con los bancos Pichincha y Sabadell respectivamente. La descripción de la financiación se encuentra detallada en el apartado 1.5.

1.12. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del Emisor, se cuantifiquen provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas.

No aplica.

1.13. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

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

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 26 a 40 de los Estatutos Sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

(i) Estructura

Conforme al artículo 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, la sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración, que estará formado por un número de miembros no inferior a 3 ni superior a 7.

(ii) *Composición*

A la fecha del presente Documento, el Consejo de Administración está compuesto por 5 miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

| Nombre | Cargo | Fecha de nombramiento |
|--|-------------------------|---|
| D. Roland Wilhelmus Goverdina Mangelmans | Presidente y vocal | 22/11/2022 |
| D. Steve Guido Erzsi Goossens | Vocal | 22/11/2022 |
| D. Alfonso Raphael Torres Villalba | Vicepresidente y vocal | 16/04/2024 y 22/11/2022 respectivamente |
| D. David Vila Balta | Vocal | 27/03/2024 |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. representada por D. Maximiliano Hernández Orpinell | Vocal | 22/11/2022 |
| Dña. Marta Ríos Estrella | Secretaria no Consejera | 22/11/2022 |

D. David Vila Balta está vinculado a Renta Corporación Real Estate, S.A. y D. Steve Guido Erzsi Goossens, D. Roland Wilhelmus Goverdina Mangelmans y D. Alfonso Raphael Torres Villalba están vinculados a APG. La sección 1.13.2 de este Documento incluye más detalles sobre la trayectoria y perfil profesional del Consejo.

Además de la regulación del órgano de administración prevista en los Estatutos Sociales, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el Pacto de Accionistas (el “**Pacto de Accionistas**”), según se detalla en el apartado 2.4 siguiente del presente Documento. Según éste, los cinco (5) miembros del consejo de administración de la Sociedad serán nombrados de la siguiente forma: tres (3) a propuesta de APG y dos (2) propuestos por Renta Corporación. Asimismo, el presidente del consejo de administración de la Sociedad será nombrado a propuesta de APG y el secretario será nombrado a propuesta de los consejeros.

(iii) *Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 30 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de 6 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

(iv) *Adopción de acuerdos*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 37.2 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del consejo que hubieran concurrido personalmente o por representación, a excepción de aquellos supuestos para los que la ley establezca una mayoría cualificada. En caso de empate, decidirá el voto que haya emitido el presidente.

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

Trayectoria y perfil profesional de los administradores

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

D. Roland Wilhelmus Goverdina Mangelmans (Presidente del Consejo de Administración)

Roland Mangelmans es director inmobiliario de APG Asset Management. Se incorporó a APG en 2009. Con sede en Ámsterdam, participa en la creación, estructuración y gestión de inversiones inmobiliarias

privadas. Las áreas de interés incluyen las inversiones de salida de APG, así como las inversiones en residencial, asistencia sanitaria y deuda.

Actualmente, ocupa diversos cargos en consejos de administración y es presidente del consejo ejecutivo de VIA Outlets. Antes de incorporarse a APG, ocupó diversos cargos de gestión de inversiones en Cordares, Bouwinvest y JLL. Roland tiene un máster en Economía e Inmobiliaria.

Es licenciado en Economía por la Universidad Fontys University of Applied Sciences de Países Bajos y posee un master en Economía por la Universidad de Ámsterdam.

D. Steve Guido Erzi Goossens (Vocal del Consejo de Administración)

Steve Goossens es gestor sénior de carteras en APG Asset Management, tras incorporarse a la firma en 2019. Anteriormente, trabajó como asociado en Hartelt Fund Management, centrándose en el Apollo Healthcare Property Fund.

Actualmente, es miembro activo del Comité ESG de INREV y del Grupo de Recursos de Expertos Inmobiliarios de la Fundación GRESB.

Posee la designación CFA charter y cuenta con un doble máster en Finanzas Sostenibles y Finanzas Corporativas Estratégicas.

D. Alfonso Raphael Torres Villalba (Vicepresidente y vocal del Consejo de Administración)

D. Alfonso Raphael Torres Villalba, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, cursó economía en la Universidad de Maastricht y cuenta con un postgrado en Harvard. Desde el año 2000 forma parte de la plantilla de APG Asset Management, donde ha pasado por los puestos de portfolio manager y Director del Departamento de Asset Management para Europa y desde 2017, es miembro del Consejo de Administración de Vivenio.

Es licenciado por la Universidad de Maastricht.

D. David Vila Balta (Vocal del Consejo de Administración)

Se incorporó a Renta Corporación en el año 2000 siendo en la actualidad Vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado y por lo tanto, también forma parte del equipo de la Gestora y es Consejero de Vivenio desde el 15 de marzo de 2024. Entre 1994 y 1997 trabajó como Director de Fábrica en Rochelis. De 1997 a 1998 fue Adjunto al Director de Compras en Outokumpu Rawmet y entre 1998 y 2000 Director de Ventas Nacional en Locsa.

Es Licenciado en Ingeniería Industrial por la Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona, PDG por el IESE y diplomado por la Harvard Business School en la generación de valor en los Consejos de Administración.

Renta Corporación Real Estate, S.A., representada por D. Maximiliano Hernández Orpinell (Vocal del Consejo de Administración)

Renta Corporación Real Estate, S.A. es una compañía inmobiliaria especializada en la adquisición, rehabilitación y venta de edificios en las ciudades de Barcelona y Madrid.

Con más de 30 años de historia, Renta Corporación Real Estate, S.A. ha establecido un modelo de negocio diferencial basado en: (i) la transformación de activos inmobiliarios y (ii) la inversión y gestión de capitales. Las soluciones que aporta pasan por generar valor añadido en los activos inmobiliarios, transformándolos y aprovechando al máximo las oportunidades que presenta el mercado. A día de hoy, Renta Corporación Real Estate, S.A. ha analizado más de 7.000 edificios y ejecutado alrededor de 1.500 operaciones con una inversión total de 2.500 millones de euros.

Por su parte, D. Maximiliano Hernández actualmente lidera el área de Inversión y Gestión de Capitales en Renta Corporación, por lo tanto, Max también forma parte del equipo de la Gestora de Wellder. Se incorporó a Renta Corporación hace 7 años, donde ha estado involucrado en la búsqueda de capital, y posterior gestión de este, para un vehículo especializado en residencial en alquiler (Vivenio). Previamente,

desempeñó sus funciones en el departamento de Corporate Finance de PWC, con foco en operaciones en el sector inmobiliario.

Es graduado en Dirección y Administración de Empresas por ESADE.

Dña. Marta Ríos Estrella (secretaria no consejera)

Dña. Marta Ríos Estrella es abogada de Uría Menéndez en la oficina de Madrid. Se incorporó al bufete en 2001 y fue nombrada socia en 2017. En la actualidad, forma parte del Área de Mercado de Capitales de la firma.

Su práctica profesional se centra en el ámbito societario y del mercado de valores, en particular en salidas a bolsa, ofertas públicas de suscripción y venta de valores, emisión de valores y compraventas de empresas. También asesora habitualmente a sociedades cotizadas en materia de gobierno corporativo, juntas generales y secretarías de consejo, y a clientes en cuestiones de Derecho societario relacionadas con el mercado de valores.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante los últimos 5 años. Asimismo, ninguno de ellos ha sufrido incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), ni han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un Emisor o para gestionar los asuntos de algún Emisor durante los últimos 5 años.

1.13.3. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo

Se hace constar que la única relación de índole familiar existente por razón de parentesco es entre D. David Vila Balta y D. Maximiliano Hernández Orpinell, que son familiares de segundo grado.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

A la fecha del presente Documento la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31 de los estatutos sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no serán retribuidos.

Se hace constar asimismo que no existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo como Consejeros de la Sociedad.

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

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 3 % a fecha del presente Documento. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad:

| Accionista | N.º de acciones | Participación directa | Participación indirecta | Total |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|-------|
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 2.791.038 | 3% | 0% | 3% |

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

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración han manifestado no estar incurso en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad. No obstante, y en consecuencia con la estructura del Consejo de Administración, tal y como se detalla en el apartado 1.13.2 de este Documento, D. David Vila Balta es vicepresidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado de la Gestora y D. Maximiliano Hernández, representante de la Gestora con el Consejo de Administración de la Sociedad, lidera el área de Inversión y Gestión de Capitales de la Gestora, con lo que podrían producirse los riesgos que se indican en el apartado 1.18 con respecto a ellos.

Sin perjuicio de lo anterior, los artículos 190, 228.c) o 229 de la Ley de Sociedades de Capital contemplan deberes o mecanismos para llevar a cabo la resolución de situaciones de conflicto de interés, en sede societaria, por los cauces legalmente previstos

A fecha del presente Documento resaltar que la Sociedad tiene un reglamento interno de conducta que resuelve los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse.

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

A la fecha del presente Documento la Sociedad no mantiene en nómina ningún trabajador. Los administradores no forman parte de la plantilla de esta.

1.15. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A fecha del presente Documento, la Sociedad cuenta con 2 accionistas. La estructura accionarial de la sociedad es la siguiente:

| Accionista | N.º de acciones | Porcentaje de participación | | |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------|-------------|
| | | Directo | Indirecto | Total |
| Figaria Investments Holding, B.V.* | 90.243.562 | 97% | 0% | 97% |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 2.791.038 | 3% | 0% | 3% |
| Total | 93.034.600 | 100% | 0% | 100% |

(*) *Sociedad del Grupo APG.*

Cabe destacar que los accionistas principales no tienen distintos derechos que el resto de los accionistas ya que todas las acciones representativas del capital social tienen los mismos derechos económicos y políticos. Además, cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

1.16. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 30 de mayo de 2024 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (Working Capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Scaleup de MTF Equity.

1.17. Declaración sobre la estructura organizativa de la Sociedad

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2023 de BME Scaleup, sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la “Circular 3/2023”). Véase el **Anexo VI** del presente Documento para más información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

1.18. Factores de riesgo

El negocio y las actividades del Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello por lo que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 1.18 y la información pública de la Sociedad y su Grupo que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos, u otros aquí no descritos, se materializasen, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor y/o de las sociedades de su Grupo podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Wellder, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

El Emisor no garantiza la exhaustividad de los factores descritos a continuación; es posible que los riesgos e incertidumbres descritos en este Documento no sean los únicos a los que el Emisor se enfrenta, bien porque por su mayor obviedad para el público en general no se han tratado en este apartado o porque pudieran existir riesgos e incertidumbres adicionales, actualmente desconocidos o que en estos momentos no se consideren significativos, que por sí solos o junto con otros (identificados en este Documento o no) potencialmente pudieran causar un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y/o su Grupo y a la valoración de la Sociedad y que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de las acciones y/u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión realizada en estas.

En la mayoría de los casos, los factores descritos representan contingencias, que pueden producirse o no. El Emisor no puede expresar una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse. Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de Wellder es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión, en relación con las acciones de Wellder.

1.18.1. Riesgos asociados a la actividad y gestión de la Sociedad

Riesgos derivados de la gestión por parte de la Gestora

Los activos inmobiliarios propiedad de Wellder, se encuentran gestionados por Renta Corporación Real Estate, S.A. (la “Gestora”), en virtud del Acuerdo de Gestión Estratégica e Inversión detallado en el apartado 1.4.2 de este Documento (el “Contrato de Gestión”).

En consecuencia, la marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación de la Gestora y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia de la Gestora no existe garantía de que ésta vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad de la Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Influencia actual del accionista mayoritario

El Grupo se encuentra controlado al 97,00% por Figaria Investments Holding, B.V., sociedad del grupo APG (“APG”) (grupo holandés de propiedad privada que gestiona fondos de pensiones con alrededor de 500 mil millones de activos bajo gestión), cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los

potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. Tal y como se detalla en el apartado 2.4. de este Documento.

Conflictos de interés con partes vinculadas

El Grupo ha realizado operaciones con Renta Corporación, pero estas no van más allá de los servicios de gestión de activos descritos en el apartado 1.6.1. del presente Documento y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realizaran en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de del Grupo.

Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés

A fecha del Documento y tal como se indica en el apartado 1.13.6 de este Documento, los miembros del Consejo de Administración han manifestado no estar incursos en ninguna situación de conflicto de interés con la Sociedad. No obstante, determinados miembros del Consejo de Administración, en determinadas circunstancias, podrían potencialmente anteponer sus intereses como proveedores de servicios del Gestor o viceversa dado que los intereses del Gestor y de la Sociedad pueden diferir.

En vista de lo anterior, los accionistas y consejeros del Gestor podrían proponer o incluso adoptar decisiones en la Sociedad, o llevar a cabo acciones corporativas y de gestión, encaminadas a maximizar su inversión de un modo acelerado o con asunción de mayores riesgos teniendo en cuenta sus intereses como proveedores de servicios o accionistas del Gestor.

La Sociedad ha entablado, mantiene y podría continuar entablado y manteniendo relaciones financieras con Partes Vinculadas. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, estas relaciones se establecieron bajo términos y condiciones de mercado que reflejan el valor razonable de las transacciones específicas. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo de desviaciones en la valoración de los activos y pasivos

El Grupo realiza valoraciones concretas de activos en el contexto de las diversas operaciones de adquisición que pueda acometer. La valoración de los activos inmobiliarios es por sí misma subjetiva debido a la relativa iliquidez de este tipo de activos y depende, entre otros factores, de su ubicación, los ingresos por explotación previstos en el futuro de la inversión en dicho activo y de la metodología de valoración adoptada. No obstante, el valor de un activo inmobiliario puede finalmente ser inferior al inicialmente estimado debido, entre otras razones, a la variación en la rentabilidad esperada del activo, al retraso en la obtención de una licencia o a un cambio regulatorio que afecta al activo. Dicha valoración se encuentra además sujeta a cierto grado de incertidumbre, pudiendo realizarse sobre la base de hipótesis y metodologías que no resulten adecuadas, especialmente en periodos de volatilidad, donde haya un número reducido de transacciones o una disponibilidad limitada de información de mercado. Además, las valoraciones en que el Grupo base sus decisiones reflejarán la situación tan solo en la fecha en que sean realizadas. Los movimientos de mercado que puedan producirse desde la fecha de dichas valoraciones pueden causar fluctuaciones significativas en el valor estimado de los activos. Si el Grupo invirtiera sobre la base de valoraciones que posteriormente resultan inexactas, esto podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Por otra parte, la Sociedad encarga a expertos independientes una valoración completa de todos los activos inmobiliarios del Grupo al menos al 31 de diciembre de cada año 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. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

Tal y como se detalla en el apartado 1.6 del presente Documento, JLL ha emitido dos informes de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad a 31 de diciembre 2023 y otro de aquellos activos que han sido adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, que se adjunta como **Anexo IV y V** respectivamente al presente Documento. La valoración a valor de mercado de la totalidad de los activos inmobiliarios del Grupo que se desprende de dicho informe ascienda a 87.795.000 euros. No obstante, dicha valoración puede no reflejar el valor actual de los inmuebles de este en la medida en que, entre otras cuestiones, el valor de estos ha podido variar desde la fecha de su valoración.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones de la Sociedad.

Adicionalmente, en la valoración de algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que podrían figurar registrados en los estados financieros del Emisor, un cambio en las estimaciones futuras del Emisor (rentas del alquiler, costes de producción, costes financieros, capacidad de cobro de los clientes, etc.) podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (inversiones inmobiliarias, créditos fiscales, clientes, etc.).

Cualquier revisión a la baja de las valoraciones podría suponer la necesidad de reflejar una pérdida en su cuenta de resultados por el registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos en los estados financieros del Emisor y/o de su Grupo.

1.18.2. Riesgos vinculados al modelo de negocio de la Sociedad y al sector en el que opera

Riesgos vinculados a la retención de personal clave

No es previsible, salvo por circunstancias de su eventual deceso, que los ejecutivos de la Gestora dejen de participar activamente como promotores e impulsores de la Sociedad. Respecto de los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, se debería tener en cuenta que los posibles riesgos en que incurre la Sociedad ante un posible cese de su actividad, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos (i) al alto conocimiento que tienen de la estructura creada, (ii) de las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en las distintas sociedades y (iii) de los conocimientos que tiene sobre la actividad propia de la Sociedad y del mercado en donde esta actúa, por lo que sus salidas de la Sociedad, que en principio no están previstas, por cese, por cambios de trabajo o incluso decesos, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de concentración de clientes

A 31 de diciembre de 2023, el 92% de los ingresos del Emisor provenían de 4 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Riesgo de grado de iliquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas. La Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el valor de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Riesgo de concentración en el negocio de las residencias

El negocio del Grupo consiste en la tenencia y arrendamiento de residencias de la tercera edad. 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 el Grupo opera, podría afectar negativamente en las perspectivas, la situación económica-financiera y patrimonial de la Sociedad, así como en la valoración de sus activos.

Por tanto, los potenciales inversores deben tener presente a la hora de invertir en acciones de la Sociedad que no es posible predecir con precisión cómo se comportará a corto y medio plazo el ciclo económico en España y, en particular, cómo afectaría al sector de residencias de la tercera edad. Dicho lo anterior, es previsible que la economía española tenga que hacer frente a ciertos riesgos que podrían tener un impacto en el ámbito macroeconómico y microeconómico, en las finanzas públicas del país y, por ende, en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación económico-financiera y patrimonial del Grupo.

Evolución negativa del mercado

La Sociedad se encuentra expuesta a la evolución del mercado inmobiliario español en la medida en que su estrategia de inversión consiste en invertir en activos inmobiliarios en España.

En este sentido, los mercados inmobiliarios suelen ser de naturaleza cíclica, por lo que se ven afectados por la situación de la economía en su conjunto. Además de por la coyuntura económica general, el mercado inmobiliario español y los precios vigentes de alquiler de los activos inmobiliarios estratégicos para el Grupo también pueden verse afectados por factores tales como un exceso de oferta o una caída de demanda general de propiedades en alquiler, cambios en las necesidades, modificación de reglamentos gubernamentales, tanto nacionales como internacionales. Todos estos factores son ajenos al control del Grupo, pudiendo hacer que los inversores se replanteen el atractivo de adquirir bienes inmuebles.

Estos y otros factores también podrían tener un efecto sustancial en la capacidad de la Gestora, tanto para mantener los niveles de ocupación de los inmuebles como para incrementar la renta de estos a largo plazo. En particular, la no renovación de arrendamientos o la resolución anticipada por parte de arrendamientos relevantes en la cartera inmobiliaria podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos, la situación financiera y/o la valoración de los activos del Grupo.

Alta competitividad en el sector

El sector de las residencias para la tercera edad está muy atomizado, coexistiendo actualmente un gran número de pequeñas y grandes residencias. Asimismo, en los últimos años han entrado empresas especializadas en activos residenciales inmobiliarios que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros, que pueden competir fácilmente con el Emisor.

Cualquiera de los competidores indicados anteriormente como otros que pudieran surgir en el futuro podría reducir las ventajas competitivas del Grupo, dificultando la adquisición de activos y con el consiguiente impacto en la actividad, los resultados, la situación financiera y/o la valoración de los activos inmobiliarios.

Riesgo de daños materiales

Los inmuebles de la Sociedad están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Sociedad deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración. No obstante, la Sociedad ha suscrito una póliza de seguros de daños o es el beneficiario de otras pólizas de seguros de daños suscritas por los inquilinos de los activos con diferentes compañías aseguradoras en las que es titular o beneficiario respectivamente para cubrir los riesgos de daños materiales.

Riesgo derivado de las licencias

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

1.18.3. Riesgos ligados a las acciones de la Sociedad

Riesgo de falta de liquidez

Dado que la Sociedad no dispone de capital flotante (*free float*) puesto que, tal y como se señala en el apartado 1.15 de este Documento el 100% del capital está en manos de dos accionistas, se espera que no exista liquidez en el Mercado para las acciones de la Sociedad y se trate de un valor ilíquido, lo que pueda dar lugar a que sea difícil encontrar contrapartida si se decide vender las acciones de la Sociedad, y a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos.

Por tanto, la inversión en estas acciones es considerada como una inversión que conlleva mayores riesgos que la inversión en otras compañías más líquidas en mercados regulados. En este sentido, los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones en el Mercado puede no reflejar el valor subyacente de la Sociedad, y que existe el riesgo de que el precio disminuya o se pierda la inversión realizada.

1.18.4. Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos asociados al marco regulatorio

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración del Grupo.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, el Grupo no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones, lo que podría tener una repercusión significativa desfavorable en los ingresos netos, la situación financiera y/o la valoración de los activos del Grupo.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

Con fecha de 18 de abril de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Scaleup de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento, el capital social de Wellder está totalmente suscrito y desembolsado. El importe de este asciende a 93.034.600 euros, representado por 93.034.600 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

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

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

A la fecha del presente Documento, la Sociedad no tiene difusión de los valores negociables (free-float). El capital está en manos de 2 accionistas.

| Accionista | N.º de acciones | Porcentaje de participación | | |
|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------|-------------|
| | | Directo | Indirecto | Total |
| Figaria Investments Holding, B.V.* | 90.243.562 | 97% | 0% | 97% |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 2.791.038 | 3% | 0% | 3% |
| Total | 93.034.600 | 100% | 0% | 100% |

(*) Sociedad del Grupo APG.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMI, la Ley de Sociedades de Capital, la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

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

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- Derecho a participar en el reparto de dividendos
- Derechos de asistencia y voto
- Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase
- Derecho de información

2.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento, la Sociedad es parte de un acuerdo de accionistas y de inversión (*shareholders and investment agreement*) suscrito por APG, Renta Corporación y la Sociedad con objeto de regular la relación de APG y Renta Corporación en tanto que accionistas de la Sociedad. Se resumen a continuación las cláusulas del referido Pacto de Accionistas que limitan la transmisión de las acciones de la Sociedad y/o que afectan al derecho de voto.

Limitación a la transmisión de las acciones de Renta Corporación

Renta Corporación no podrá gravar ni enajenar (i) por un período de diez (10) años desde la fecha del Pacto de Accionistas, las acciones de las cuales es titular a la presente fecha, y (ii) por un período de dos (2) años desde la fecha en que adquiriera su titularidad, las acciones futuras que reciba de acuerdo con lo previsto en el Pacto de Accionistas, sin perjuicio de determinadas excepciones previstas en dicho Pacto de Accionistas.

Afectaciones al derecho de voto

Según el Pacto de Accionistas, las siguientes materias que se indican a continuación requerirán para su adopción el voto favorable de los inversores cuyas acciones representen al menos el 95% del capital social de la Sociedad:

- (a) Transformación, escisión, fusión, disolución y liquidación de la Sociedad (o cualquier otra “modificación estructural” según se define en la legislación española aplicable), salvo en los casos en que, de conformidad con la legislación aplicable, la adopción del acuerdo sea obligatoria.
- (b) Cualquier modificación de los estatutos de la Sociedad en relación con (i) objeto social; (ii) exclusión y separación de accionistas; (iii) derechos de asistencia a las juntas de accionistas; (v) quórum y votaciones; y (vi) Consejo de Administración, pero exclusivamente cuando afecte a la estructura del propio órgano de administración, al derecho de Renta Corporación a designar dos consejeros en dicho Consejo de Administración o a lo dispuesto en materia de quórum para la adopción de acuerdos.
- (c) La supresión del derecho de adquisición preferente en las ampliaciones de capital de la Sociedad, y la modificación de los derechos que cada acción de la Sociedad otorgue a su titular.

En el caso de que en un momento dado uno o más inversores inviertan en la Sociedad (además de APG y Renta Corporación), independientemente de la participación en el capital social de la Sociedad de dicho inversor o inversores, APG y Renta Corporación se comprometen a modificar el Pacto de Accionistas de forma que el umbral del 95% establecido anteriormente se reduzca al 90%.

2.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup.

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto distinto de los referidos en el apartado 2.4 anterior.

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

Con fecha 16 de abril de 2024, los accionistas de la Sociedad en Junta General Universal adoptaron los acuerdos necesarios para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa BME Scaleup en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad conforme a la redacción del artículo 10.2 de los Estatutos Sociales cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 10º.- TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.

2) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante, lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, solo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 12º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.

1) Participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de 4 días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

Si las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el BME Scaleup de BME MTF Equity, la Sociedad dará publicidad a las antedichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Scaleup de BME MTF Equity.

2) Pactos parasociales

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

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de 4 días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

Si las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el BME Scaleup de BME MTF Equity, la Sociedad dará publicidad a las antedichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME Scaleup de BME MTF Equity.

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el BME Scaleup de BME MTF Equity conforme al artículo 13 de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

ARTÍCULO 13º.- Exclusión de negociación en el BME Scaleup de BME MTF Equity

En el supuesto de que estando las acciones de la Sociedad incorporadas en el BME Scaleup de BME MTF Equity, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el BME Scaleup de BME MTF Equity que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del BME Scaleup de BME MTF Equity.

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

No aplica al no haber suscrito la Sociedad ningún contrato de liquidez.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor.

La Sociedad designó el 18 de diciembre de 2023 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2023 de BME Scaleup, de 4 de julio. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como asesor registrado el 3 de octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. n.º A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado y Entidad Agente descrito anteriormente.

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

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en BME Scaleup, JLL Valoraciones, S.A., con domicilio profesional en Paseo de la Castellana, 79, 4 planta, 28046 Madrid, y CIF A-78492303, ha emitido dos informes uno con fecha 16 de febrero de 2024 y otro con fecha 3 de junio de 2024 de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y a 3 de junio de 2024. Dichos informes de valoración se adjuntan como *Anexo IV* y *V* del presente Documento.

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

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento, J&A Garrigues, S.L.P. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup.

5. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currícula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE344055572022

Fecha: 30-09-2022

Hora: 12:50:14

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico de GESTION

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: Ratificación comunicación opción aplicación Régimen de las SOCIMI establecido en la Ley 11/2009-Sociedad Inscrita

Datos del Interesado

NIF: A72502404

Nombre / Razón Social: WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

Datos del Representante

NIF: B61777876

Nombre / Razón Social: GIBERNAU ASESORES,SL.

Datos de contacto

Teléfono: 934949670

Correo electrónico: a.narbon@rentacorporacion.com

Relación de ficheros anexados

| - | Nombre del archivo | Descripción | Tamaño | Algoritmo Huella | Huella electrónica | Código seguro de verificación (CSV) |
|---|--|--|-----------|------------------|--|-------------------------------------|
| 1 | Comunicaci?n opci?n SOCIMI WELLDER-Ratificacion.pdf | COMUNICACION OPCION SOCIMI WELLDER RATIFICACION | 1,06 MB | SHA-1 | 6740F17F2B70B8508F8A20D7ECC39AA933B19D1E | KVBR25PW9UZHYXY2 |
| 2 | Anexo I-16-09-2022 Justificante comunicaci?n R?gimen SOCIMI.pdf | ANEXO I 16 09 2022 JUSTIFICANTE COMUNICACION REGIMEN SOCIMI | 55,69 KB | SHA-1 | 072DFF86265812C3B259F2D2344C7569E08AD896 | 56QX3P3PWCJGNZJB |
| 3 | Anexo I-Certificado Junta Socimi Wellder.pdf | ANEXO I CERTIFICADO JUNTA SOCIMI WELLDER | 863,48 KB | SHA-1 | 2BA3C35F753DF37DB635A45D1EEA657995BBD3CF | STV8NM6NFJZANM3L |
| 4 | Anexo III-036 Aportacion Escritura constituci?n y Representaci?n sociedad.pdf | ANEXO III 036 APORTACION ESCRITURA CONSTITUCION Y REPRESENTACION SOCIEDAD | 19,33 KB | SHA-1 | C2DBDC23A2F112C2826268C70CDAACD016B15251 | SZZ35UQ3DC8KT6QE |
| 5 | Anexo III-036 Nif Definitivo-Alta IS-Alta IAE-IRPF-IVA-Socio-Administrador.pdf | ANEXO III 036 NIF DEFINITIVO ALTA IS ALTA IAE IRPF IVA SOCIO ADMINISTRADOR | 374,43 KB | SHA-1 | 483FD5E4A0C30FFDB592B57FD1748630EE8BAFBA | ZT527H8ZFU29BSXJ |

| | | | | | | |
|---|--|---|-----------|-------|--|------------------|
| 6 | Anexo I- Comunicación opción SOCIMI con NIF provisional WELDER.pdf | ANEXO I COMUNICACION OPCION SOCIMI CON NIF PROVISIONAL WELDER | 982,45 KB | SHA-1 | 4CC20BC99FCB2873138BE DF3A370CE22F2549A92 | H64SA7ZJ4JNYMYXR |
| 7 | Anexo II-Inscripción Registro Mercantil- doc11136720220930 104923.pdf | ANEXO II INSCRIPCIÓN REGISTRO MERCANTIL DOC111367202209301 04923 | 34,42 KB | SHA-1 | B649D5544E993D364E62C8 C1C0F6A6DC84898122 | 8ZTDKHWGPNP7TFZR |
| 8 | Anexo II-Constitución Wellder.pdf | ANEXO II CONSTITUCION WELDER | 6,25 MB | SHA-1 | 291B14B879F383CB40286A 75828B1795633A49C2 | 3E9TVTPQCCMKVLCA |
| 9 | DNI - Josep M. Cervera Prat.pdf | DNI JOSEP M CERVERA PRAT | 125,24 KB | SHA-1 | 627EF5A4F7A122DED1B52 E8DCEEDBAE85797CD8F | YDJMF4F2GW3AKHCD |

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **5QBRLWNAXS88PYVA** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas de Wellder e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente**

**WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023**

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 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, 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 2023, 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 2023, un importe de 45.566 miles de euros que representa el 88% del total Activo, correspondiente, principalmente, al valor neto contable 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-a) 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 de 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.

Otras cuestiones

Tal y como se menciona en la Nota 2-e) de la Memoria consolidada adjunta, las Cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 son las primeras que los administradores de la Sociedad dominante preparan de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que las cuentas anuales presenten información comparativa, que ha sido obtenida mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2023.

Las cifras del ejercicio 2023 no son plenamente comparables con las del ejercicio anterior, ya que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior correspondían a un ejercicio por un periodo comprendido entre el 14 de septiembre de 2022, fecha de constitución de la Sociedad Dominante, y el 31 de diciembre de 2022, y el ejercicio 2023 corresponde a un ejercicio completo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, 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 2023 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.

2024 Núm. 20/24/05006

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)



Alfredo Equiagaray
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 19068)

27 de marzo de 2024

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de
Gestión Consolidado correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2023

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

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | 31/12/2023 | 31/12/2022 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|---------------------|---------------|--------------|--|---------------------|---------------|--------------|
| ACTIVO | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | PATRIMONIO NETO: | | | |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 8 | 45.566 | - | FONDOS PROPIOS | | 49.629 | (26) |
| Inversiones financieras a largo plazo | Nota 9 | 424 | - | Capital | | 49.435 | 60 |
| Otros activos financieros | | 424 | - | Capital escriturado | | 49.435 | 60 |
| Total activo no corriente | | 45.990 | - | Reservas de la Sociedad Dominante | | (35) | - |
| | | | | Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante | | (86) | - |
| | | | | Reservas consolidadas | | (11) | - |
| | | | | Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | | 326 | (86) |
| | | | | Total patrimonio neto | Nota 12 | 49.629 | (26) |
| | | | | | | | |
| | | | | PASIVO NO CORRIENTE: | Nota 13 | 424 | - |
| | | | | Deudas no corrientes- | | 424 | - |
| | | | | Otras deudas a largo plazo | | 424 | - |
| | | | | Total pasivo no corriente | | 424 | - |
| | | | | | | | |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | | PASIVO CORRIENTE: | Nota 13 | - | 210 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- | | 2.920 | 19 | Deudas corrientes- | | - | 210 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | Nota 10 | 80 | - | Otras deudas a corto plazo | | - | 6.790 |
| Deudores varios | Nota 10 | 708 | 1 | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | - | 101 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | Nota 15 | 2.132 | 18 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar- | | 1.760 | 101 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes- | Nota 11 | 2.903 | 7.056 | Acreeedores varios | | 1.722 | 101 |
| Tesorería | | 2.903 | 7.056 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | Nota 15 | 38 | - |
| Total activo corriente | | 5.823 | 7.075 | Total pasivo corriente | | 1.760 | 7.101 |
| TOTAL ACTIVO | | 51.813 | 7.075 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 51.813 | 7.075 |

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023.

**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 2023
(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2023 | Ejercicio comprendido entre el 14/09/2022 y el 31/12/2022 |
|---|---------------------|----------------|---|
| OPERACIONES CONTINUADAS: | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 16 | 844 | - |
| Otros gastos de explotación | Nota 16 | (906) | (86) |
| Amortización del inmovilizado | | - | - |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | | - | - |
| Resultado consolidado de explotación | | (62) | (86) |
| Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias | Nota 8 | 388 | - |
| Resultado consolidado antes de impuestos | | 326 | (86) |
| Resultado consolidado del ejercicio | | 326 | (86) |
| Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | | 326 | (86) |
| Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios | | - | - |

Las Notas 1 a 20 y el Anexo 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 2023.

**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 2023
(Miles de Euros)

| | Ejercicio 2023 | Ejercicio comprendido entre el 14/09/2022 y el 31/12/2022 |
|--|---------------------------|--|
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO (I) | 326 | (86) |
| 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) | 326 | (86) |
| Total de otro resultado global atribuido a la sociedad dominante | 326 | (86) |
| Total de otro resultado global atribuidos a intereses minoritarios | - | - |

Las Notas 1 a 20 y el Anexo 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 2023.

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 2023
(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 14 de septiembre de 2022 | - | - | - | - | - | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | (86) | (86) |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | | |
| Constitución de la sociedad | 60 | - | - | - | - | 60 |
| Saldo a 31 de diciembre de 2022 | 60 | - | - | - | (86) | (26) |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | 326 | 326 |
| Aplicación del resultado del ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 | - | - | (86) | - | 86 | - |
| Operaciones con socios o propietarios | | | | | | |
| Aumentos de capital | 49.375 | - | - | - | - | 49.375 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | (35) | - | (11) | - | (46) |
| Saldo a 31 de diciembre de 2023 | 49.435 | (35) | (86) | (11) | 326 | 49.629 |

Las Notas 1 a 20 y el Anexo 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 2023.

**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 2023
(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2023 | Ejercicio comprendido entre el 14/09/2022 y el 31/12/2022 |
|--|---------------------|-----------------|---|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I): | | (1.350) | (4) |
| Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos | | 326 | (86) |
| Ajustes al resultado | | (388) | - |
| Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias | Nota 8 | (388) | - |
| Cambios en el capital corriente | | (1.288) | 82 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | Notas 10 y 15 | (2.901) | (19) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | Nota 15 | 1.613 | 101 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II): | | (45.602) | - |
| Pagos por inversiones | | (45.602) | - |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 8 | (45.178) | - |
| Otros activos financieros | Nota 9 | (424) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III): | | 42.799 | 7.060 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 42.375 | 60 |
| Emisión de instrumentos de patrimonio | Nota 12 | 42.375 | 60 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 424 | 7.000 |
| Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas | Nota 13 | - | 6.790 |
| Emisión de otras deudas | | 424 | 210 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III) | | (4.153) | 7.056 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | Nota 11 | 7.056 | - |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | Nota 11 | 2.903 | 7.056 |

Las Notas 1 a 20 y el Anexo 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 2023.

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

Memoria consolidada correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

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 Senior Assets SOCIMI") 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.

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 se la Sociedad Dominante 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 en Wellder Alfa, S.A.U. 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 ha quedado formalizada en escritura pública el 10 de octubre de 2023.

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. ha solicitado 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 esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria 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 Senior Assets SOCIMI a 31 de diciembre de 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 2023, 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 27 de marzo de 2024.

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 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.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI 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 Senior Assets SOCIMI se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio –

Durante el ejercicio 2023 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 | | |
| NIIF 17 Contratos de seguros | Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros. | 1 de enero de 2023 |
| Modificaciones y/o interpretaciones: | | |
| Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables | Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros. | 1 de enero de 2023 |
| Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable | Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable. | 1 de enero de 2023 |
| Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción | Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido derivado de activos y pasivos que resultan de una única transacción con arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento. | 1 de enero de 2023 |
| Modificaciones a la NIIF 17 Contratos de Seguros - Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa | Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo. | 1 de enero de 2023 |
| Modificación a la NIC 12 Reforma Fiscal - Reglas Modelo Pilar 2 | Esta modificación introduce una exención temporal al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 relacionados con la entrada en vigor del modelo impositivo de Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose. | 1 de enero de 2023 |

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 NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior | Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior (sale & lease back). | 1 de enero de 2024 |
| Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y aquellos sujetos a covenants | Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants. | 1 de enero de 2024 |
| No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea: | | |
| Modificaciones y/o interpretaciones: | | |
| Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores | Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados. | 1 de enero de 2024 |
| Modificación de la NIC 21 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 |

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 las inversiones inmobiliarias. El Grupo ha obtenido valoraciones de un experto independiente a 31 de diciembre de 2023 con los métodos descritos en la Nota 4-a.
- La estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-b).
- 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 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

Tal y como se detalla en la Nota 1, si bien la Sociedad Dominante se constituyó con fecha 14 de septiembre de 2022, no es hasta el 27 de julio de 2023, fecha de constitución de Wellder Alfa, S.A.U. íntegramente participada por la Sociedad Dominante, que se formaliza el Grupo. En este sentido, las presentes cuentas anuales consolidadas se consideran cuentas anuales consolidadas iniciales de este, por lo que se presenta como información comparativa el balance de situación de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2022 y para la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado del resultado global consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, los referidos al ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 de esta.

Las cuentas anuales de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 presentadas al Registro Mercantil de Barcelona, se prepararon de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, así como el resto de la legislación mercantil vigente, puesto que la legislación española no permite que las cuentas anuales individuales se elaboren de conformidad con las NIIF-UE.

Las cifras del ejercicio 2023 no son plenamente comparables con las del ejercicio anterior, ya que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior correspondían a un ejercicio por un periodo comprendido entre el 14 de septiembre de 2022, fecha de constitución de la Sociedad Dominante, y el 31 de diciembre de 2022, y el ejercicio 2023 corresponde a un ejercicio completo.

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 Senior Assets SOCIMI 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 2023.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2023 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 Dominante | (574) |
| A resultados negativos de ejercicios anteriores | (574) |
| Total aplicado | (574) |

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) *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.

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 el ejercicio 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 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 de entre el 5,25% y el 6,25%. 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 realizado por los Administradores de la Sociedad

Dominante, considerando las variables que pueden tener mayor impacto sobre la valoración de estas inversiones inmobiliarias, como son los ingresos y la rentabilidad de salida:

| 2023 Tipo | 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.

b) 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 el ejercicio 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 previsiones 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.

c) 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 las inversiones inmobiliarias, se incluyen en las Notas 4-a y 8.

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 |

31 de diciembre de 2022

No había activos ni pasivos valorados por su valor razonable a 31 de diciembre de 2022.

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 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.

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 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.

f) 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.

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 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.AU. ha solicitado 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 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de 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. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que tanto esta como su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U. cumplirán con sus compromisos antes de la finalización del mencionado periodo de dos años.

h) 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.

i) 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.

j) 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, 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. 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 2023 y 2022, no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

| | Miles de Euros | |
|--|----------------|-------------|
| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante: | 326 | (86) |
| - procedente de actividades continuadas | 326 | (86) |

| | N.º de acciones | N.º de acciones |
|--|-----------------|-----------------|
| Número promedio de acciones ordinarias (en miles) | 16.927 | 60 |
| Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles) | 16.927 | 60 |

| | Euros | Euros |
|---|-------------|---------------|
| Resultado básico y diluido por acción: | 0,02 | (1,43) |
| - procedente de actividades continuadas | 0,02 | (1,43) |

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 mayores.

Por otro lado, la totalidad de los ingresos proceden de arrendamientos a sociedades de un mismo grupo.

7. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

En su condición de arrendador –

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022, 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 | |
|---------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| En un año | 2.329 | - |
| De dos a cinco años | 9.027 | - |
| A más de cinco años | 20.439 | - |

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

8. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto durante el ejercicio 2023 (no hubo movimiento alguno durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022):

| | Miles de Euros |
|---|---------------------------|
| | Terrenos y construcciones |
| Saldo a 1 de enero de 2023 | - |
| Adiciones | 45.178 |
| Variaciones de valor | 388 |
| Saldo de 31 de diciembre de 2023 | 45.566 |

Con fecha 22 de febrero de 2023, el Grupo ha adquirido 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. Todas las residencias se encuentran íntegramente arrendadas.

Durante el ejercicio 2023 se han percibido ingresos por el alquiler de las inversiones inmobiliarias por importe de 829 miles de euros (Nota 16). Por otro lado, durante el ejercicio 2023, ha habido gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias por importe de 32 miles de euros. Dado que la totalidad de los inmuebles se han adquirido durante el ejercicio 2023, no se percibieron ingresos, ni se produjeron gastos de explotación relacionados con estos, en el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta recoge la variación de valor de las inversiones inmobiliarias para el ejercicio 2023, por importe de 388 miles de euros positivos. 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 2023 (Nota 4-a). No hay importe alguno en este epígrafe para el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

Otra información

La superficie total de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 es de 39.523 m² de activos no residenciales.

A 31 de diciembre de 2023, no hay deuda asociada a las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo, ni existe ningún tipo de restricción a la venta de estas inversiones inmobiliarias o cobro de los ingresos derivados de las mismas. 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 750 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 2023, estas se encuentran totalmente aseguradas.

9. Inversiones financieras a largo plazo

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 a 31 de diciembre de 2023 y de 2022:

31 de diciembre de 2023

| | Miles de Euros | |
|--|-----------------------------------|--|
| | Depósitos y fianzas a largo plazo | |
| Activos financieros a coste amortizado | 424 | |
| Total | 424 | |

A 31 de diciembre de 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.

31 de diciembre de 2022

No existían inversiones financieras a largo plazo en el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|-----------------|----------------|------------|
| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Clientes | 80 | - |
| Deudores varios | 708 | 1 |
| Total | 788 | 1 |

El saldo de la cuenta "Deudores varios" a 31 de diciembre de 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 2023 y 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 | |
|---|----------------|------------|
| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Saldo no vencido | 788 | 1 |
| Total clientes y deudores varios | 788 | 1 |

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" asciende a 2.903 miles de euros y 7.056 miles de euros, respectivamente, formado íntegramente por cuentas corrientes en entidades financieras.

12. 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.

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 consolidado 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 Dominante por un importe total de 7.000 miles de euros, se ha reclasificado 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, quedando 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 han quedado formalizadas en escritura pública el 27 de febrero de 2023 y 9 de octubre de 2023, respectivamente.

El detalle de los accionistas es el siguiente:

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Número de acciones | % de participación | Número de acciones | % de participación |
| Nombre o denominación social del accionista: | | | | |
| Figaria Investments Holding, B.V. | 47.951.562 | 97,00% | 57.000 | 97,00% |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 1.483.038 | 3,00% | 3.000 | 3,00% |
| Total a 31 de diciembre de 2023 | 49.434.600 | 100,00% | 60.000 | 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 2023, 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.

13. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo por vencimientos, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, teniendo en cuenta tanto su valor a coste amortizado como su valor nominal, es el siguiente:

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 | 424 | - | - | - | - | 424 | 424 | 424 |
| Total deudas a largo plazo | 424 | - | - | - | - | 424 | 424 | 424 |

31 de diciembre de 2022

| | 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 | |
| Otras deudas a corto plazo | 210 | 210 | - | - | - | - | - | 210 |
| Total deudas a corto plazo | 210 | 210 | - | - | - | - | - | 210 |

La totalidad de los pasivos descritos en el cuadro anterior se corresponden con débitos y otras partidas a pagar, no manteniendo ni habiéndose designado por el Grupo ningún instrumento como pasivos financieros a valor razonable.

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

A 31 de diciembre de 2022, se clasificó dentro del epígrafe "Otras deudas a corto plazo" del balance de situación consolidado adjunto un importe de 210 miles de euros correspondiente al desembolso que se realizó por la titular del 3% de las acciones de la Sociedad Dominante, Renta Corporación Real Estate, S.A., de la ampliación de capital desembolsada el 27 de diciembre de 2022 y finalmente formalizada en escritura pública el 27 de enero de 2023.

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 2023

| | Miles de Euros | | | |
|---|----------------|----------------|-------------------------------|------------|
| | 01/01/2023 | Flujos de caja | Sin impacto en flujos de caja | 31/12/2023 |
| | | | Reclasificaciones | |
| Deudas no corrientes: | | | | |
| Otras deudas a largo plazo | - | 424 | - | 424 |
| Deudas corrientes: | | | | |
| Otras deudas a corto plazo | 210 | - | (210) | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 6.790 | - | (6.790) | - |
| Total pasivos de actividades de financiación | - | 424 | (7.000) | 424 |

31 de diciembre de 2022

| | Miles de Euros | | |
|---|----------------|----------------|--------------|
| | 14/09/2022 | Flujos de caja | 31/12/2022 |
| Deudas corrientes: | | | |
| Otras deudas a corto plazo | - | 210 | 210 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | - | 6.790 | 6.790 |
| Total pasivos de actividades de financiación | - | 7.000 | 7.000 |

14. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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.

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 mercado y operaciones

La actividad del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo 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 2023 y 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|---|--|--|--|--|
| | Saldo deudor a 31 de diciembre de 2023 | Saldo deudor a 31 de diciembre de 2022 | Saldo acreedor a 31 de diciembre de 2023 | Saldo acreedor a 31 de diciembre de 2022 |
| Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido | 2.132 | 18 | 34 | - |
| Hacienda Pública, por conceptos fiscales | - | - | 4 | - |
| Total saldos corrientes | 2.132 | 18 | 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 2023 y del ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Resultado contable antes de impuestos | 326 | (86) |
| Diferencias permanentes: | | |
| Gastos de constitución y ampliaciones de capital | (46) | - |
| Diferencias temporarias: | | |
| Ajustes de consolidación NIC 40 | (618) | - |
| Base imponible | (338) | (86) |
| 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 2023, como para el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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 2023, el Grupo tiene abiertos 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

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 Dominante y su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U. 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.

Las sociedades del Grupo todavía no han generado reservas procedentes de la obtención de beneficios. Los importes registrados en los epígrafes "Reservas de la Sociedad Dominante" y "Reservas consolidadas" del balance de situación consolidado 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.

Las sociedades del Grupo todavía no han generado reservas procedentes de la obtención de beneficios. Los importes registrados en los epígrafes "Reservas de la Sociedad Dominante" y "Reservas consolidadas" del balance de situación consolidado 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 las sociedades que componen el Grupo, 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 las sociedades que componen el Grupo, 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 las sociedades que componen el Grupo, 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.

El Grupo cuenta con un bien inmueble de naturaleza urbana destinado al arrendamiento, adquirido por la Sociedad Dominante el 22 de febrero de 2023, ubicado en Burgos. Adicionalmente, el Grupo cuenta con otros cinco inmuebles de naturaleza urbana, adquiridos por Wellder Alfa, S.A.U. el 16 de octubre de 2023, ubicados en Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra y León. El valor contable total

de todos estos inmuebles a efectos del consolidado es de 45.566 euros. Su uso es el de residencias para personas mayores (Nota 8).

- 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 del Grupo son bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El balance de situación consolidado del Grupo adjunto cumple 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 período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

Las sociedades del Grupo todavía no han generado reservas procedentes de la obtención de beneficios. Los importes registrados en los epígrafes "Reservas de la Sociedad Dominante" y "Reservas consolidadas" del balance de situación consolidado adjunto corresponden a gastos imputados directamente en el patrimonio neto.

16. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2023 y al ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, realizado en su totalidad en el mercado nacional y distribuido por categorías de actividades, es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|----------|
| | 2023 | 2022 |
| Alquileres | 829 | - |
| Otras prestaciones de servicios | 15 | - |
| Total | 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 2023 y al ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|-----------|
| | 2023 | 2022 |
| Servicios de profesionales independientes | 84 | 1 |
| Otros servicios exteriores | 751 | 81 |
| Resto de conceptos | 17 | 4 |
| Total servicios exteriores | 852 | 86 |
| Otros tributos | 54 | - |
| Total tributos | 54 | - |
| Total otros gastos de explotación | 906 | 86 |

La partida "Otros servicios exteriores" del ejercicio 2023 recoge, fundamentalmente, 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. (Nota 17).

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2023 y el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

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

Ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022

| | Miles de Euros |
|-------------------------------------|---------------------|
| | Servicios recibidos |
| Otras empresas vinculadas: | |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 80 |
| Total | 80 |

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 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 16). 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.

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 ascendieron a 80 miles de euros, correspondiendo en su totalidad a honorarios en concepto de "Management Fee", y se registraron en la partida "Otros servicios exteriores" dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Saldos con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación consolidado adjunto, es el siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
| | Acreedores varios | Deudas a corto plazo | Acreedores varios | Deudas a corto plazo |
| Empresas del grupo: | | | | |
| Figaria Investments Holding, B.V. | - | - | - | 6.790 |
| Otras empresas vinculadas: | | | | |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | - | - | 97 | 210 |
| Total | - | - | 97 | 7.000 |

A 31 de diciembre de 2023, no hay saldos con partes vinculadas. Los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 correspondían a los honorarios devengados en virtud del AMA anteriormente descritos, que a dicha fecha se encontraba pendientes de pago por la Sociedad Dominante, así como al desembolso realizado por los accionistas el 27 de diciembre de 2022 para atender la ampliación de capital formalizada con posterioridad al cierre del ejercicio.

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 2023 ni durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 2022, 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 2023 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 2023, ni durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 | |
|--|----------------|----------|
| | 2023 | 2022 |
| Servicios de auditoría | 39 | - |
| Servicios distintos de la auditoría | - | - |
| Total servicios de auditoría y relacionados | 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.

| | 2023 | 2022 |
|---|------|------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 3 | 1 |
| Ratio de operaciones pagadas | 2 | 46 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 74 | 1 |

| | Importe (Miles de Euros) | |
|------------------------|--------------------------|------|
| | 2023 | 2022 |
| Total pagos realizados | 46.522 | 1 |
| Total pagos pendientes | 935 | 101 |

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

| | 2023 | 2022 |
|---|--------|------|
| Volumen monetario (Miles de Euros) | 46.270 | 1 |
| Porcentaje sobre el total de pagos realizados | 99% | 99% |
| Número de facturas | 103 | 6 |
| Porcentaje sobre el total de facturas | 94% | 86% |

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 2023 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

| | % participación | | 31/12/2023 | | | Accionista | Actividad |
|--|-----------------|------------|----------------|---------|-----------|-----------------------|-----------|
| | Directa | Indirecta | Miles de euros | | | | |
| | 31/12/2023 | 31/12/2023 | Capital | Reserva | Resultado | | |
| SOCIEDADES DEPENDIENTES: Wellder Alfa, S.A.U. (*) Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta, 08017 Barcelona | 100 % | — | 40.708 | (11) | 282 | Wellder Senior Assets | 1 |

(*) Sociedad no auditada.

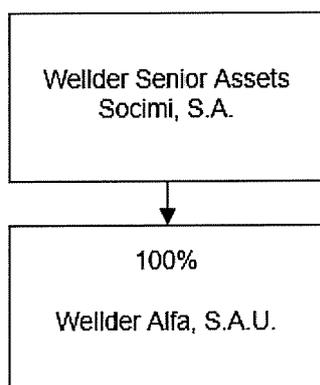
(1) Arrendamiento de bienes inmuebles.

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

Informe de Gestión consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023

1. Situación del Grupo

La estructura societaria del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI 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 porfolio de inversión.

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 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 2023, el Grupo ha adquirido sus primeras seis residencias en las localidades de Burgos, Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra y León. Todas las residencias se encuentran íntegramente arrendadas y suman un total de 924 camas.

2. Resultado de los negocios

El Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI cierra el ejercicio 2023 con un **resultado neto positivo** de 326 miles de euros, frente a los 86 miles de euros del resultado neto negativo obtenido en el ejercicio anterior. En el ejercicio 2023 este importe se compone de 62 miles de euros negativos de **resultado de explotación** y 388 miles de euros positivos de **variaciones de valor en inversiones inmobiliarias**, mientras que el importe el ejercicio anterior procedía en su totalidad del **resultado de explotación**.

El **importe neto de la cifra de negocios** del ejercicio 2023, por importe de 844 miles de euros, se compone fundamentalmente de ingresos por alquileres, no habiendo importe alguno en el ejercicio anterior.

Los **otros gastos de explotación** ascienden a 906 miles de euros, en comparación con los 86 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** ascienden a 388 miles de euros, y corresponden a la revalorización de los inmuebles 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 2023 asciende a 45.990 miles de euros, e incluye principalmente las inversiones inmobiliarias por importe de 45.566 miles de euros.

Su composición es la siguiente:

| Miles de Euros | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variación |
|----------------------------------|---------------|------------|---------------|
| Inversiones inmobiliarias | 45.566 | - | 45.566 |
| Otros activos financieros | 424 | - | 424 |
| Total activo no corriente | 45.990 | - | 45.990 |

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

| Miles de Euros | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variación |
|--|--------------|------------|--------------|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 80 | - | 80 |
| Deudores varios | 708 | 1 | 707 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 2.132 | 18 | 2.114 |
| Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 2.920 | 19 | 2.901 |

A 31 de diciembre de 2023, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar asciende a 2.920 miles de euros, lo que supone un aumento de 2.901 miles de euros con respecto al 31 de diciembre de 2022, debido principalmente al inicio de la actividad del Grupo. El aumento se produce principalmente por un incremento del epígrafe de "Deudores varios", por importe de 707 miles de euros por las provisiones de fondos entregadas en relación con los gastos asociados a la compra de los inmuebles, fundamentalmente, y por un saldo deudor a favor de la Sociedad con las Administraciones Públicas que aumenta en 2.114 miles de euros en comparación con el 31 de diciembre de 2022, debido al aumento de la cuenta a cobrar por el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto a la **tesorería**, el ejercicio se cierra con una posición de liquidez de 2.903 miles de euros, 4.153 miles de euros inferior a la posición a 31 de diciembre de 2022, debido principalmente a que en el ejercicio pasado se desembolsó el 27 de diciembre de 2022 la ampliación de capital que finalmente se formalizó en escritura pública el 27 de enero de 2023 para dotar al Grupo de los fondos necesarios para acometer la inversión prevista en una residencia en Burgos.

El **patrimonio neto** se sitúa en 49.629 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 respecto a los 26 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2022. El aumento se debe al efecto conjunto de:

- La reclasificación como capital escriturado de 7.000 miles de euros que estaba contabilizado en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2022, correspondiente al desembolso por parte de los accionistas de la ampliación de capital se finalmente quedó formalizada en escritura pública el 27 de enero 2023.
- Las ampliaciones de capital adicionales que fueron aprobadas y elevadas a público durante el ejercicio 2023 por un importe conjunto de 42.375 miles de euros.
- Al resultado positivo del ejercicio 2023 por importe de 326 miles de euros.

Estos impactos han sido ligeramente contrarrestados por:

- Los gastos contabilizados directamente en reservas por importe de 46 miles de euros negativos.

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

| Miles de Euros | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variación |
|---|--------------|--------------|----------------|
| Otras deudas a largo plazo | 424 | - | 424 |
| Otras deudas a corto plazo | - | 210 | (210) |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | - | 6.790 | (6.790) |
| Acreedores varios | 1.722 | 101 | 1.621 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 38 | - | 38 |
| Total pasivos | 2.184 | 7.101 | (4.917) |

A 31 de diciembre de 2023, el saldo de los pasivos es de 2.184 miles de euros, lo que supone una disminución de 4.917 miles de euros con respecto al de 31 de diciembre de 2022.

Las variaciones más significativas corresponden a:

- Otras deudas a largo plazo: Ascenden a 424 miles de euros y corresponden a las fianzas asociadas a los arrendamientos de las residencias del Grupo, no habiendo importe alguno en el ejercicio anterior.
- Otras deudas a corto plazo y deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo: No hay importe alguno en el ejercicio 2023, disminuyendo con respecto a 31 de diciembre de 2022 en 210 y 6.790 miles de euros, respectivamente, como consecuencia de la ya comentada reclasificación a patrimonio neto de la ampliación de capital de 7.000 miles de euros que estaba contabilizada en estos epígrafes dado que no se elevó a público hasta el 27 de enero de 2023.
- Acreedores varios: Se trata de los acreedores a corto plazo relacionados con la actividad del Grupo. A cierre del ejercicio 2023 ascienden a 1.722 miles de euros con respecto a los 101 miles de euros del ejercicio anterior debido, fundamentalmente, al pago aplazado de parte de la compra de ciertos inmuebles.

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.

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 2023 este no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 31 de diciembre de 2023, 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.

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 mercado y operaciones

La actividad del Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo en este tipo de activos inmobiliarios y su capacidad de inversión.

6. Información sobre la evolución previsible del Grupo

Durante el ejercicio 2024, 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 2023, el periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 3 días.

8. Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2023, el Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias

Durante el ejercicio 2023, 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 2023 | Relevancia de su uso |
|---|---------------------|--|--------------------------|--|
| Resultado bruto de explotación (EBITDA) | Miles de Euros (m€) | Resultado consolidado de explotación + variaciones de valor en inversiones inmobiliarias | 326 m€ = -62 m€ + 388 m€ | Medida de rentabilidad operativa sin tener en consideración los intereses, impuestos, provisiones y amortizaciones |

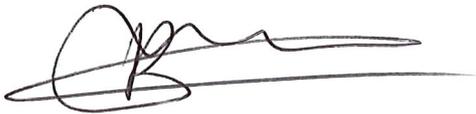
11. Hechos posteriores

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 del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado con fecha 27 de marzo de 2024 las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023, que se adjuntan al presente documento.

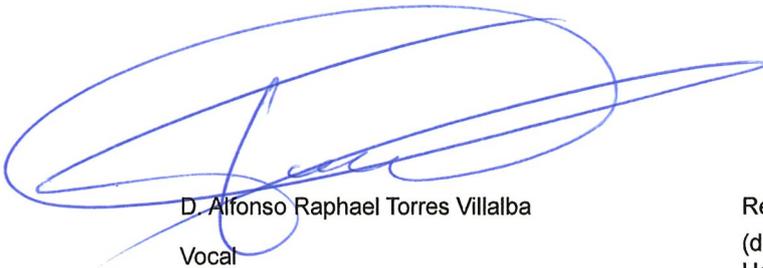
Los miembros que integran el Consejo de Administración del Grupo por la presente Diligencia declaran firmadas las citadas Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2023 formuladas por unanimidad, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas.



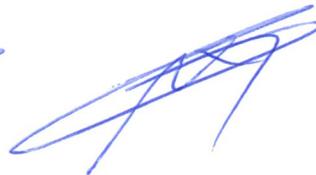
D. Roland Wilhelmus Goverdina Mangelmans
Presidente



D. Steve Guido Erzs 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 Rios Estrella, Secretaria no consejera del Consejo de Administración de la sociedad Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), domiciliada en Vía Augusta, número 252-260, 5ª Planta, 08017 Barcelona, España, 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 2023, adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 27 de marzo de 2024.



Dña. Marta Rios Estrella
Secretaria del Consejo de Administración

ANEXO III Cuentas Anuales individuales de Wellder e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2023**

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 de situación a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, 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 2023, participaciones en empresas del grupo por valor neto contable de 40.708 miles de euros, que representan el 83% 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 2023, 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 2023 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.

2024 Núm. 20/24/05005

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

27 de marzo de 2024

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Alfredo Eguigaray
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 19068)

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de
Gestión correspondientes al ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre
2023

WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | 31/12/2023 | 31/12/2022 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|---------------------|---------------|--------------|---|---------------------|---------------|--------------|
| ACTIVO | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | | PATRIMONIO NETO: | | | |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 6 | 7.296 | - | FONDOS PROPIOS | | 48.740 | (26) |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo- | Nota 7 | 40.708 | - | Capital- | | 49.435 | 60 |
| Instrumentos de patrimonio | | 40.708 | - | Capital escriturado | | 49.435 | 60 |
| Inversiones financieras a largo plazo- | Nota 8 | 50 | - | Reservas- | | (35) | - |
| Otros activos financieros | | 50 | - | Otras reservas | | (35) | - |
| Total activo no corriente | | 48.054 | - | Resultados negativos de ejercicios anteriores | | (86) | - |
| | | | | Resultado del ejercicio | | (574) | (86) |
| | | | | Total patrimonio neto | Nota 11 | 48.740 | (26) |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | | PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- | | | | Deudas a largo plazo- | Nota 12 | 50 | - |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | Nota 9 | 180 | 19 | Otros pasivos financieros | | 50 | - |
| Deudores varios | Nota 9 | 29 | - | Total pasivo no corriente | | 50 | - |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | Nota 14 | - | 1 | PASIVO CORRIENTE: | Nota 12 | - | 210 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 151 | 18 | Deudas a corto plazo- | | - | 210 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes- | | 5 | - | Otras deudas a corto plazo | Nota 16 | - | 6.790 |
| Tesorería | Nota 10 | 639 | 7.056 | Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | 88 | 101 |
| | | 639 | 7.056 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar- | | 86 | 101 |
| Total activo corriente | | 824 | 7.075 | Acreeedores varios | Nota 14 | 2 | - |
| TOTAL ACTIVO | | 48.878 | 7.075 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 88 | 7.101 |
| | | | | Total pasivo corriente | | 88 | 7.101 |
| | | | | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 48.878 | 7.075 |

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación a 31 de diciembre de 2023.

WELDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Miles de Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2023 | Ejercicio comprendido entre el 14/09/2022 y el 31/12/2022 |
|--|---------------------|----------------|---|
| OPERACIONES CONTINUADAS: | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios- | Nota 15 | 374 | - |
| Prestaciones de servicios | | 374 | - |
| Otros gastos de explotación- | Nota 15 | (862) | (86) |
| Servicios exteriores | | (833) | (86) |
| Tributos | | (29) | - |
| Amortización del inmovilizado | Nota 6 | (86) | - |
| Resultado de explotación | | (574) | (86) |
| Resultado antes de impuestos | | (574) | (86) |
| Resultado del ejercicio | | (574) | (86) |

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 2023.

WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE L EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

| | Ejercicio 2023 | Ejercicio comprendido entre el 14/09/2022 y el 31/12/2022 |
|--|---------------------------|--|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | (574) | (86) |
| 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) | (574) | (86) |

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 2023.

WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

| | Capital | Reservas | Resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Total |
|---|---------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Saldo a 14 de septiembre de 2022 | - | - | - | - | - |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | (86) | (86) |
| Operaciones con socios o propietarios: Constitución de la Sociedad | 60 | - | - | - | 60 |
| 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 |

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 2023.

WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.

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

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2023 | Ejercicio comprendido entre el 14/09/2022 y el 31/12/2022 |
|--|---------------------|-----------------|---|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I): | | (702) | (4) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | (574) | (86) |
| Ajustes al resultado- | | 86 | - |
| Amortización del inmovilizado | Nota 6 | 86 | - |
| Cambios en el capital corriente- | | (214) | 82 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar | Notas 9 y 14 | (161) | (19) |
| Otros activos corrientes | | (5) | - |
| Acreedores y otras cuentas a pagar | Nota 14 | (48) | 101 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II): | | (48.140) | - |
| Pagos por inversiones- | | (48.140) | - |
| Empresas del grupo y asociadas | Nota 7 | (40.708) | - |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 6 | (7.382) | - |
| Otras deudas | Nota 8 | (50) | - |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III): | | 42.425 | 7.060 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio- | | 42.375 | 60 |
| Emisión de instrumentos de patrimonio | Nota 11 | 42.375 | 60 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero- | | 50 | 7.000 |
| Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas | Nota 16 | - | 6.790 |
| Emisión de otras deudas | Notas 12 y 16 | 50 | 210 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III) | | (6.417) | 7.056 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | Nota 10 | 7.056 | - |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | Nota 10 | 639 | 7.056 |

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 2023.

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

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.

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 2023 asciende a 49.629 miles de euros, los resultados consolidados ascienden a 326 miles de euros de beneficios, y la cifra de activos y el importe neto de la cifra de negocios ascienden a 51.813 y 844 miles de euros, respectivamente.

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 ha sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 13 de junio de 2023 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 2023 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio anterior.

Las cifras del ejercicio 2023 no son plenamente comparables con las del ejercicio anterior, ya que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior correspondían a un ejercicio por un periodo comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2022, y el ejercicio 2023 es un ejercicio completo.

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 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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 comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 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 | (574) |
| A resultados negativos de ejercicios anteriores | (574) |
| Total aplicado | (574) |

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 incurrían.

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 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. La valoración ha sido llevada a cabo por la empresa de valoración independiente JLL Valoraciones, S.A. a 31 de diciembre de 2023 (la Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad durante el ejercicio 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

5,60%. 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 2023 y 2022, 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, Weilder 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 2023 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 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de 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. Los Administradores de la Sociedad estiman que esta cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del mencionado periodo de dos años.

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.

i) 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, 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.

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 2023 y 2022, 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 | |
|---------------------|----------------|------------|
| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| En un año | 198 | - |
| De dos a cinco años | - | - |
| A más de cinco años | - | - |

Los ingresos por arrendamientos reconocidos en el ejercicio 2023 han ascendido a 359 miles de euros, 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 2023 han sido los siguientes (no hubo movimiento alguno durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022):

| | Miles de Euros | | | | | Total |
|--|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Terrenos | Construcciones | | 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 |

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

Durante el ejercicio 2023 se han percibido ingresos por el alquiler de las inversiones inmobiliarias por importe de 359 miles de euros (Nota 15).

Por otro lado, durante el ejercicio 2023, ha habido gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias por importe de 7 miles de euros. Dado que el activo se adquirió durante el ejercicio 2023, no se percibieron ingresos, ni se produjeron gastos de explotación relacionados con este, en el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2023, se han registrado gastos relacionados con la amortización de las inversiones inmobiliarias por importe de 86 miles de euros, sin que hubiera gastos por este concepto en el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

Deterioros

A 31 de diciembre de 2023, 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 (la Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022).

Otra información

La superficie total de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 es de 4.194 m2 de activos no residenciales (la Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022).

A 31 de diciembre de 2023, no hay deuda asociada a las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad y esta no tiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados que sigan en uso a cierre del ejercicio (la Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022).

No existe ningún tipo de restricción a la venta de estas inversiones inmobiliarias o cobro de los ingresos derivados de las mismas. 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 2023, estas se encuentran totalmente aseguradas (la Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022).

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 2023 y 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|------------|
| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Participaciones en empresas del grupo y asociadas | 40.708 | - |
| Total a largo plazo | 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 2023 (no había participaciones en empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022).

a) *Participaciones en empresas del grupo*

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 ha quedado formalizada en escritura pública el 10 de octubre de 2023.

31 de diciembre de 2022

La Sociedad no tuvo participaciones en empresas del grupo durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

Deterioro

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno sobre las participaciones en empresas del grupo y asociadas (no había participaciones en empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2022).

La información relativa a Wellder Alfa, S.A.U., íntegramente participada por la Sociedad, a 31 de diciembre de 2023 se detalla a continuación (sociedad no auditada, constituida en el ejercicio 2023):

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

Adicionalmente:

| | Miles de Euros |
|--------------------------------------|----------------|
| | 31/12/2023 |
| Capital | 40.708 |
| Reservas | (11) |
| Resultado | 282 |
| Total patrimonio neto | 40.979 |
| Valor de la participación en libros: | |
| Coste | 40.708 |
| Deterioro | - |
| Valor neto en libros | 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 2023 (la Sociedad no tenía inversiones financieras a largo plazo a 31 de diciembre de 2022):

| | Miles de Euros |
|--|-----------------------------------|
| | Depósitos y fianzas a largo plazo |
| Activos financieros a coste amortizado | 50 |
| Total | 50 |

A 31 de diciembre de 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 y deudores varios

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|-----------------|----------------|------------|
| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Clientes | 29 | - |
| Deudores varios | - | 1 |
| Total | 29 | 1 |

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 2023 y 2022.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 | |
|---|----------------|------------|
| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
| Saldo no vencido | 29 | 1 |
| Total clientes y deudores varios | 29 | 1 |

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" asciende a 639 miles de euros y 7.056 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 ha reclasificado 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, quedando 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 han quedado formalizadas en escritura pública con fechas el 27 de febrero de 2023 y 9 de octubre de 2023, respectivamente.

El detalle de los accionistas es el siguiente:

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Número de acciones | % de participación | Número de acciones | % de participación |
| Nombre o denominación social del accionista: | | | | |
| Figaria Investments Holding, B.V. | 47.951.562 | 97,00% | 57.000 | 97,00% |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 1.483.038 | 3,00% | 3.000 | 3,00% |
| Total a 31 de diciembre de 2023 | 49.434.600 | 100,00% | 60.000 | 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 2023, 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 2023 y 2022, teniendo en cuenta tanto su valor a coste amortizado como su valor nominal, es el siguiente:

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 | 50 | - | - | - | - | 50 | 50 | 50 |
| Total deudas a largo plazo | 50 | - | - | - | - | 50 | 50 | 50 |

31 de diciembre de 2022

| | 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 | |
| Otras deudas a corto plazo | 210 | 210 | - | - | - | - | - | 210 |
| Total deudas a corto plazo | 210 | 210 | - | - | - | - | - | 210 |

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 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.

A 31 de diciembre de 2022 se clasificó dentro del epígrafe "Otras deudas a corto plazo" del balance de situación adjunto un 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., de la ampliación de capital desembolsada el 27 de diciembre de 2022 y finalmente formalizada en escritura pública el 27 de enero de 2023.

13. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 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 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 mercado 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 2023 y 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | | | |
|---|----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
| | Saldo deudor | Saldo acreedor | Saldo deudor | Saldo acreedor |
| Hacienda Pública, por Impuesto sobre el Valor Añadido | 151 | - | 18 | - |
| Hacienda Pública, por conceptos fiscales | - | 2 | - | - |
| Total saldos corrientes | 151 | 2 | 18 | - |

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 2023 y del ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|--------------|
| | 2023 | 2022 |
| Resultado contable antes de impuestos | (574) | (86) |
| Diferencias permanentes: | | |
| Gastos de constitución y ampliaciones de capital | (35) | - |
| Base imponible | (609) | (86) |
| 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 2023 como para el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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 2023, 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 7.296 miles de euros. Su uso es el de residencias para personas mayores (Nota 6). Por otro lado, con fecha 27 de julio de 2023 se ha constituido 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 2023 y al ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, realizado en su totalidad en el mercado nacional y distribuido por categorías de actividades, es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---------------------------------|----------------|----------|
| | 2023 | 2022 |
| Alquileres | 359 | - |
| Otras prestaciones de servicios | 15 | - |
| Total | 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 2023 y al ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

| | Miles de Euros | |
|---|----------------|-----------|
| | 2023 | 2022 |
| Servicios de profesionales independientes | 66 | 1 |
| Otros servicios exteriores | 751 | 81 |
| Resto de conceptos | 16 | 4 |
| Total servicios exteriores | 833 | 86 |
| Otros tributos | 29 | - |
| Total tributos | 29 | - |
| Total otros gastos de explotación | 862 | 86 |

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).

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Operaciones con partes vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2023 y el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

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

Ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022

| | Miles de Euros |
|-------------------------------------|---------------------|
| | Servicios recibidos |
| Otras empresas vinculadas: | |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 80 |
| Total | 80 |

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 2023 han ascendido a 856 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 adjunta (Nota 15). Los restantes 106 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 adjunto.

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 ascendieron a 80 miles de euros, correspondiendo en su totalidad a honorarios en concepto de "Management Fee", y se registraron en la partida "Otros servicios exteriores" dentro del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 15).

Saldos con partes vinculadas

31 de diciembre de 2023

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

31 de diciembre de 2022

| | Miles de Euros | |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------|
| | Acreedores varios | Deudas a corto plazo |
| Empresas del grupo: | | |
| Figaria Investments Holding, B.V. | - | 6.790 |
| Otras empresas vinculadas: | | |
| Renta Corporación Real Estate, S.A. | 97 | 210 |
| Total | 97 | 7.000 |

Los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 correspondían a los honorarios devengados en virtud del AMA anteriormente descritos, que a dicha fecha se encontraba pendientes de pago por la Sociedad, así como los desembolsos realizados por los accionistas el 27 de diciembre de 2022 para atender la ampliación de capital formalizada con posterioridad al cierre del ejercicio (Nota 11).

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 2023 ni durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y 2022, 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 2023 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 2023, ni durante el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 2023 y el ejercicio comprendido entre el 14 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, 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 | |
|--|----------------|----------|
| | 2023 | 2022 |
| Servicios de auditoría | 39 | - |
| Servicios distintos de la auditoría | - | - |
| Total servicios de auditoría y relacionados | 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.

| | 2023 | 2022 |
|---|------|------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 8 | 1 |
| Ratio de operaciones pagadas | 8 | 46 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 2 | 1 |

| | Importe (Miles de Euros) | |
|------------------------|--------------------------|------|
| | 2023 | 2022 |
| Total pagos realizados | 8.324 | 1 |
| Total pagos pendientes | 21 | 101 |

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

| | 2023 | 2022 |
|---|-------|------|
| Volumen monetario (Miles de Euros) | 8.072 | 1 |
| Porcentaje sobre el total de pagos realizados | 97% | 99% |
| Número de facturas | 58 | 6 |
| Porcentaje sobre el total de facturas | 91% | 86% |

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

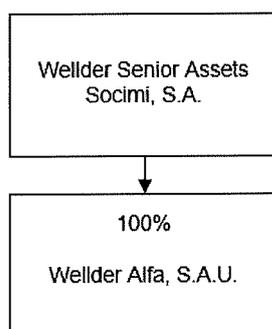
No se han producido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2023 que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales, a excepción de los detallados en la presente memoria.

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2023

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 porfolio de inversión.

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.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha adquirido sus primeras seis residencias en las localidades de Burgos, Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra y León. Todas las residencias se encuentran íntegramente arrendadas y suman un total de 924 camas.

2. Evolución y resultado de los negocios

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. cierra el ejercicio 2023 con un **resultado neto negativo** de 574 miles de euros, frente a los 86 miles de euros de resultado neto negativo obtenido en el ejercicio anterior. Estos importes proceden en su totalidad del **resultado de explotación**.

El **importe neto de la cifra de negocios** del ejercicio 2023, que asciende a 374 miles de euros, se compone fundamentalmente de ingresos por alquileres, no habiendo importe alguno en el ejercicio anterior.

Los **otros gastos de explotación** ascienden a 862 miles de euros, en comparación con los 86 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 la Sociedad mantiene con Rentia Corporación Real Estate, S.A.

El **activo no corriente** a 31 de diciembre de 2023 asciende a 48.054 miles de euros, e incluye principalmente las inversiones inmobiliarias por importe de 7.296 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 40.708 miles de euros.

Su composición es la siguiente:

| Miles de Euros | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variación |
|---|---------------|------------|---------------|
| Inversiones inmobiliarias | 7.296 | - | 7.296 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas | 40.708 | - | 40.708 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 50 | - | 50 |
| Total activo no corriente | 48.054 | - | 48.054 |

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

| Miles de Euros | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variación |
|--|------------|------------|------------|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 29 | - | 29 |
| Deudores varios | - | 1 | (1) |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 151 | 18 | 133 |
| Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 180 | 19 | 161 |

A 31 de diciembre de 2023, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar asciende a 180 miles de euros, lo que supone un aumento de 161 miles de euros con respecto al de 31 de diciembre de 2022, debido principalmente al inicio de la actividad de la Sociedad, lo que ha supuesto un aumento de los "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" de 29 miles de euros y un saldo deudor a favor de la Sociedad con las Administraciones Públicas que aumenta en 133 miles de euros en comparación con el 31 de diciembre de 2022, debido al aumento de la cuenta a cobrar por el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto a la **tesorería**, el ejercicio se cierra con una posición de liquidez de 639 miles de euros, 6.417 miles de euros inferior a la posición a 31 de diciembre de 2022, debido principalmente a que en el ejercicio pasado se desembolsó el 27 de diciembre de 2022 la ampliación de capital que finalmente se formalizó en escritura pública el 27 de enero de 2023 para dotar a la Sociedad de los fondos necesarios para acometer la inversión prevista en una residencia en Burgos.

El **patrimonio neto** se sitúa en 48.740 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 respecto a los 26 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2022. El aumento se debe al efecto conjunto de:

- La reclasificación como capital escriturado de 7.000 miles de euros que estaba contabilizado en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2022, correspondiente al desembolso por parte de los accionistas de la ampliación de capital se finalmente quedó formalizada en escritura pública el 27 de enero 2023.
- Las ampliaciones de capital adicionales que fueron aprobadas y elevadas a público durante el ejercicio 2023 por un importe conjunto de 42.375 miles de euros.

Estos impactos han sido ligeramente contrarrestados por:

- El resultado negativo del ejercicio por importe de 574 miles de euros.
- Los gastos contabilizados directamente en reservas por importe de 35 miles de euros negativos.

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

| Miles de Euros | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variación |
|---|------------|--------------|----------------|
| Otras deudas a largo plazo | 50 | - | 50 |
| Otras deudas a corto plazo | - | 210 | (210) |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | - | 6.790 | (6.790) |
| Acreedores varios | 86 | 101 | (15) |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 2 | - | 2 |
| Total pasivos | 138 | 7.101 | (6.963) |

Las variaciones más significativas corresponden a las "Deudas a corto plazo" y a las "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo", de las que no hay importe alguno en el ejercicio 2023, disminuyendo en 210 y 6.790 miles de euros, respectivamente, con respecto a 31 de diciembre de 2022, como consecuencia de la ya comentada reclasificación a patrimonio neto de la ampliación de capital de 7.000 miles de euros que estaba contabilizada en estos epígrafes, habiéndose elevado a público el 27 de enero de 2023.

3. Cuestiones relativas al 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.

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 2023 esta no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 31 de diciembre de 2023, 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 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 mercado 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 2024, 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 2023, el periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 8 días.

8. Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad no ha realizado operaciones con instrumentos de patrimonio propio.

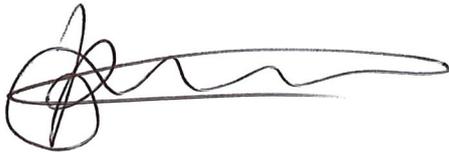
10. Hechos posteriores

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., y en cumplimiento de la normativa mercantil vigente, ha formulado con fecha 27 de marzo de 2024 las Cuentas Anuales Individuales y el Informe de Gestión Individual del ejercicio 2023, 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 Individuales y el Informe de Gestión Individual del ejercicio 2023 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 Rios Estrella, Secretaria no consejera del Consejo de Administración de la sociedad Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), domiciliada en Vía Augusta, número 252-260, 5ª Planta, 08017 Barcelona, España, 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 2023, adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el 27 de marzo de 2024.



Dña. Marta Rios Estrella
Secretaria del Consejo de Administración

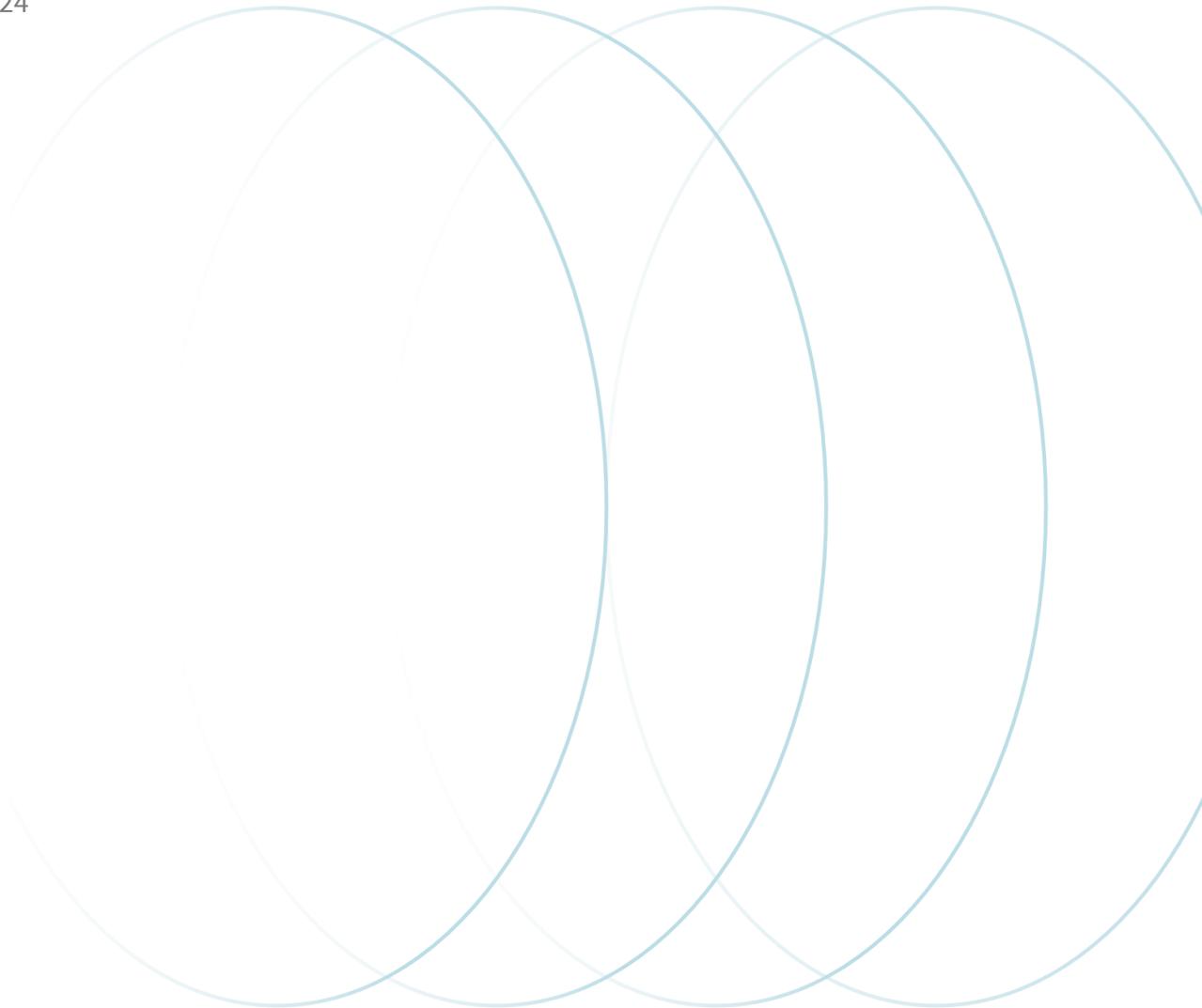
ANEXO IV Informe de valoración de los activos de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023

Valuation Advisory

Client: WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A

Property: Care Home Portfolio

February 2024



- Personnel:** The valuation has been prepared by Lourdes Pérez, MRICS and Félix Painchaud, MRICS. We confirm that the personnel responsible for this valuation are qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards.
- Conflict** We are not aware of any Conflict of Interest which in our opinion would prevent us from completing the work described herein. Should we be engaged for these services it will not prohibit other areas of JLL, particularly Capital Markets, from providing other services in relation to the assets or transaction.
- Sources of Information:** We have relied on the information provided by the client.
- Title and Ownership:** We have assumed that the properties are free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.
- Sources of Information** We have relied on the information provided by the client.
- Measurements:** We have based the valuation on areas provided by Wellder Senior Assets Socimi, S.A.
- Assumption:** Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions which are attached.
- If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.
- Finance:** In our analysis we assume that a reasonable level of financing will be available at commercially viable rates in order to facilitate the closure of transactions.
- Confidentiality:** In accordance with our normal practice this report is confidential to the party to whom it is addressed and their other professional advisers for the specific purposes as agreed and set out in our Instruction letter. No responsibility is accepted to any third party and neither the whole of the report nor any part, nor may reference thereto, be published in any document, statement or circular or in any communication with third parties without our prior written approval.
- Potential Transaction:** This report is not a Due Diligence report and we would expect that any purchaser would complete a full Due Diligence prior to closing any transaction (commercial, legal, technical, planning, environmental, etc.). A potential

purchaser would not rely on this report to close a transaction, as the purpose of this report is not to support such a transaction.

Market conditions:

Transactions across markets and sectors remain low, for a variety of reasons. The full implications of wars in the Middle East and Ukraine are unknown. Instability in these regions and beyond may compound already difficult real estate market conditions. This is likely to be exacerbated when coupled with inflationary pressures and other factors impacting the global economy, including the cost and availability of debt. The combination heightens the potential for volatility and quick changes in consumer and investor behaviours.

In recognition of the potential for market conditions to change rapidly, we highlight the critical importance of the valuation date and confirm the conclusions in our report are valid at that date only and advise you to keep the valuation under regular review.

The development market especially faces challenges that are influencing the costs of construction and construction programmes. These issues, together with the risk of developer and/or contractor insolvency and a limited skilled labour force, risk causing increased volatility in land value and development project viability.

For the avoidance of doubt, due to the functioning nature of the market, our valuation is NOT reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as defined by VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards

General Assumptions:

As in all valuations of this type, the estimated results are based upon competent and efficient management and presume no significant changes in the economic environment from that as set forth in this report. Since our forecasts are based on estimates and assumptions which are subject to uncertainty and variation, we do not represent them as results which will actually be achieved.

Responsible ownership and competent property management are assumed.

The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.

It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures.

It is assumed that the property will be in full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report.

It is assumed that the property will conform to all applicable zoning and use regulations and restrictions.⁹

Methodology For the Value we have carried out the Valuation throughout Discount cash flow methodology, additionally, the value has been contrasted by Capital Value per square meter.

Statement of Independence For this valuation we have acted as independent and external valuers.

Terms, Conditions and Limitation on Liability Please read the appended General Terms carefully.

Save in respect of our liability for death or personal injury caused by our negligence, or the negligence of its employees, agents or subcontractors or for fraud or fraudulent misrepresentation (which is not excluded or limited in any way):

- a) we shall under no circumstances whatsoever be liable, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, for any loss of profit, loss of revenue or loss of anticipated savings, or for any indirect, special or consequential loss arising out of or in connection with this report; and
- b) our total liability in respect of all losses arising out of or in connection with this instruction, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, shall not exceed the fees effectively paid to JLL by the Client, in aggregate, under this Agreement. This amount shall be an aggregate cap on our liability to all relying parties together.

We confirm that we hold sufficient professional indemnity insurance cover for the valuation provided and our overall workload.

The Client undertakes to hold harmless and/or indemnify, as the case may be, JLL and any of its affiliated companies, directors, employees, advisors and consultants, as well as any other persons working with or providing services periodically for JLL against any claims, actions, demands, proceedings, liabilities, losses, damages, interest, charges, expenses and penalties including lawyers' fees, attorneys' fees, costs and any other expenses arising from a possible claim to JLL or the aforementioned companies and persons by a third party, as a consequence of an investment decision in the shareholding of WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A, Cand/or in any financial instrument issued by/for the Client, adopted based on the Report, regardless of the legal business or corporate operation through which the third party acquires a total or partial participation in said company, in any activity of the same or invests in any financial instrument issued by/for the Client.

Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions which are described herein. If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be erroneous, then the valuation figure may be inaccurate and should be re-evaluated. A prudent purchaser of this building would complete a full due diligence prior to closing a transaction.

Table of Contents

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Property Analysis | 1 |
| 2. | Legal | 2 |
| 3. | State of Repair | 3 |
| 4. | Valuation Methodology..... | 5 |
| 5. | Valuation..... | 9 |
| | APPENDIX..... | 10 |
| | Appendix 1: General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports | 11 |
| | Appendix 2: General Terms and Conditions of Business SPAIN | 13 |

1. Property Analysis

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

Property Information

December 2023

Key Figures

| | |
|---------------|------------|
| Property name | Burgos |
| Property type | Healthcare |
| Sub-segment | Care Home |
| Year built | 2007 |
| Tenure | Freehold |

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Built area (Areas provided) | 4,194 m ² AG |
| Total beds | 98 beds |
| Private / Public beds | 83 beds 15 beds |
| Double / Single beds | 88 beds 10 beds |
| Day Center | 19 beds |
| Address | Calle Sagrada Familia, 22, 09006 |
| Town | Burgos |
| Province | Burgos |

| | |
|---------------------------|---|
| Letting situation | Lease agreement signed with DomusVi until 2029 (top operator) |
| Comment | The property was inspected in September 2023 |
| Cadastre Reference Number | 3292009VM4839S00 |



<https://www.domusvi.es/residencia-de-mayores-rio-vena-burgos/>

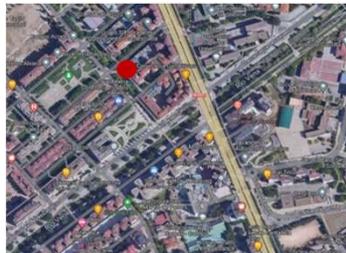
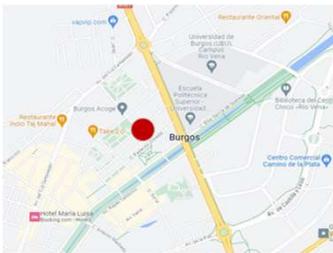
Property Description

The building consist of an existing Care Home built in 2007 (cadaster source), located in the city centre of Burgos, in a consolidated residential area. It offers 98 beds in total, distributed over single and double bedrooms and spread over 4 upper floors (GF +3). Additionally, the residence also provides 19 day beds. The asset has a total GLA of 4,194 m² above ground in a plot of 1,393 m² according to the Spanish Cadastre. Finally, the property has excellent communications with private transport, having the N-627 highway at less than 100 meters and it can be accessed by walking from any point of the city. Regarding public transport, there are some city urban buses with stops around the residence. Currently, the property has a lease agreement signed since 2009 with DomusVi (a top operator) until 2029. BREEAM Very Good Certificate.

As per the recent inspection, we believe the care home is in good state.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|---------------------------------|---|--------------------|
| Environment | Fully urban consolidated area | |
| Position | City centre | |
| Access | Excellent communications by car and public transport | |
| Infrastructure | Great road in Burgos city and easily accessible by walk | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 24.7% in Burgos | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 8.3% in Burgos | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 43,683€ in Burgos | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,452€/m. in Burgos | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Negative since 2020 | |
| Distance from major city centre | Integrated in the heart of Burgos | |
| Other distance | Hospital Recoletas Burgos is 2.6km far away | |

Lease Agreement Details

Top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 20 year. Expiry date: 01/03/2029
Step-up June 2024 (+10%)

TERM: 5.2 yr

NN Lease Agreement, IBI covered by 40%: 21,654€/year. Insurance owner responsibility
Rent Review: annual CPI + 1.0% (every 2 years)

Estimation of Value

Market Value

| | | | |
|--------------------|-------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Exit Yield: | 5.60% | Gross Market Value: | 7,871,000 € |
| Net Initial Yield: | 5.05% | Net Market Value (rounded): | 7,674,000 € |
| Discount Rate: | 7.40% | Value per bed/per m ² : | 78,300 €/bed 1,830 €/m ² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

Calle Sagrada Familia, 22, 09006
Burgos
Castilla y León

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

Property Information

December 2023

Key Figures

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Property name | Pontevedra | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Care Home | | |
| Year built | recently fully reurbished | 2021 | |
| Tenure | Freehold | | |
| Built area (Areas provided) | 5,141 m ² total | 22.75 m ² BG | 5,118 m ² AG |
| Total beds | 120 beds | | |
| Private / Public beds | 120 beds | 0 beds | |
| Double / Single beds | 72 beds | 48 beds | |
| Day Center | n/a | | |
| Address | Rúa Doutor Loureiro Crespo, 27, 36002 | | |
| Town | Pontevedra | | |
| Province | Pontevedra | | |
| Letting situation | Lease agreement signed with DomusVi (top operator) | | |
| Comment | The property inspected in December 2023 | | |
| Cadastre Reference Number | 0277013NG3907N0001PH | | |



<https://www.domusvi.es/domusvi-ciudad-de-pontevedra/>

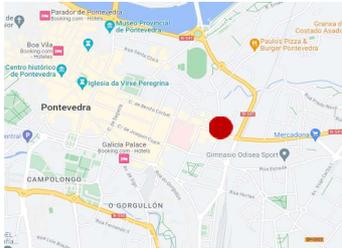
Property Description

The building consist of a new Care Home built in 2021 (cadaster source), with outstanding qualities, located in the heart of Pontevedra. It offers 120 beds in total, distributed over 48 single and 72 double beds and spread over 9 floors (7 upper floors + GF + basement floor). It includes several amenities such as a fully equipped gym, private kitchen, a living room...The asset has a total built area of 5,989 m². As the property is located in the city centre, it is easily accessible from practically any part of the city, by walk or by public/private transport. The property has obtained the energy certification with a "B" grade in 2022 and has BREEAM Excellent certificate.

According to the inspection, we notice that the center has a good appearance and in excellent conditions, well-maintained and with high qualities.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|--|--|--------------------|
| Environment | Urban environment | |
| Position | City centre | |
| Access | Easily accessible on walk and by public/private transport | |
| Infrastructure | Outstanding level of services & infrastructure in Pontevedra | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 23.6% in Pontevedra | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 7.4% in Pontevedra | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 37,980€ in Pontevedra | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,224€/m. in Pontevedra | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Negative since 2020 | |
| Distance from major city centre | Integrated in the heart of Pontevedra | |
| Other distance | Hospital Provincial de Pontevedra at 2 minutes by walk | |

Lease Agreement Details

DomusVi as top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 15 years + extension 10yrs. + 2 extensions 5yrs.
Commitment to execute the necessary works to achieve BREEAM certificate in the future yrs.
Year 2024 25% rent discount

NN Lease Agreement, Property Tax owner responsibility
Rent Review: annual CPI, cap at 4.0% and no less than 1.0%

Estimation of Value

Main Parameters

Market Value

| | | | | |
|---------------------------|--------------|---|---------------------|------------------------------|
| Exit Yield: | 5.30% | Gross Market Value: | 9,430,000 € | |
| Net Initial Yield: | 3.95% | Net Market Value (rounded): | 9,194,000 € | |
| Discount Rate: | 7.00% | Value per bed/per m²: | 76,600 €/bed | 1,788 €/m² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

Rúa Doutor Loureiro Crespo, 27, 36002
Pontevedra
Galicia

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

Property Information

December 2023

Key Figures

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Property name | Oleiros - A Coruña | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Care Home | | |
| Year built | 2003 | | |
| Tenure | Freehold | | |
| Built area (Areas provided) | 5,453 m ² total | 1,533 m ² BG | 3,921 m ² AG |
| Total beds | 154 beds | | |
| Private / Public beds | 89 beds | 65 beds | |
| Double / Single beds | 102 beds | 52 beds | |
| Day Center | n/a | | |
| Address | Av. Rosalía de Castro, 10, 15179 | | |
| Town | Oleiros | | |
| Province | A Coruña | | |
| Letting situation | Lease agreement signed with DomusVi (top operator) | | |
| Comment | The property inspected in December 2023 | | |
| Cadastre Reference Number | 002401100NH59G0001W1 | | |



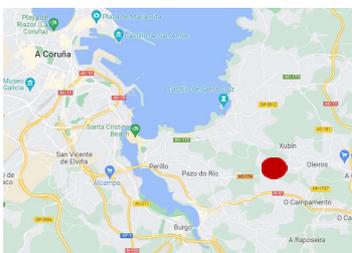
<https://www.domusvi.es/residencia-de-mayores-oleiros-a-coruna/>

Property Description

The building consist of an existing Care Home built in 2003 (cadaster source), located in Oleiros, in the province of A Coruña. It is situated in a residential area of the outskirts of the city. It offers 154 beds in total in a building of 4 floors (basement, GF + 2), spread over 52 single and 102 double beds. The asset has a total built area of 5,453 m² in a plot of 11,011 m² according to the information provided. Finally, the property has good communications with private transport through AC-174 highway and by public transport with the closest stop at few minutes of the property. It also counts with a public parking for clients. The property has obtained the energy certification with a "C" grade in 2017 and has BREEAM Very Good certificate. The center has good qualities and is slightly above the average. According to the inspection, it is noted that the center has a good appearance and is in good condition. There is a large terrace. We observe that both the common areas the rooms are well-maintained.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|---------------------------------|---|--------------------|
| Environment | Natural environment | |
| Position | Quite area adjacent to the road | |
| Access | Accessible by private and public transport (bus) | |
| Infrastructure | Excellent level of services & infrastructure in A Coruña | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 25.5% in A Coruña | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 8.3% in A Coruña | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 38,446€ in A Coruña | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,227€/m. in A Coruña | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Positive | |
| Distance from major city centre | Oleiros is 10km far from A Coruña city | |
| Other distance | 8 min. by car from the Hospital Universitario de A Coruña (6km far) | |

Lease Agreement Details

DomusVi as top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 15 years + extension 10yrs. + 2 extensions 5yrs.
Commitment to execute the necessary works to achieve BREEAM certificate in the future yrs.

NN Lease Agreement, Property Tax owner responsibility
Rent Review: annual CPI, cap at 4.0% and no less than 1.0%

Estimation of Value

Main Parameters

Market Value

| | | | |
|--------------------|-------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Exit Yield: | 5.55% | Gross Market Value: | 9,271,000 € |
| Net Initial Yield: | 5.52% | Net Market Value (rounded): | 9,039,000 € |
| Discount Rate: | 7.25% | Value per bed/per m ² : | 58,700 €/bed 1,658 €/m ² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

Av. Rosalía de Castro, 10, 15179
Oleiros
Castilla y León

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

Property Information

December 2023

Key Figures

| | | | |
|---------------|-----------------|--|--|
| Property name | Decanos - Ávila | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Care Home | | |
| Year built | 2007 | | |
| Tenure | Freehold | | |

| | | | |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Built area (Areas provided) | 9,596 m ² total | 358.9 m ² BG | 9,237 m ² AG |
| Total beds | 205 beds | | |
| Private / Public beds | 205 beds | 0 beds | |
| Double / Single beds | 60 beds | 145 beds | |
| Day Center | n/a | | |
| Address | C. Azalea, 2, 05002 | | |
| Town | Ávila | | |
| Province | Ávila | | |

| | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| Letting situation | Lease agreement signed with DomusVi (top operator) | | |
| Comment | The property inspected in December 2023 | | |
| Cadastral Reference Number | 7101301UL507050001KX | | |



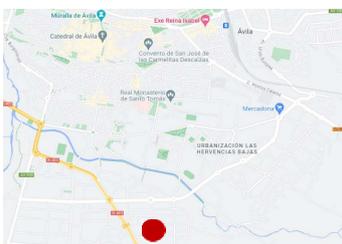
<https://www.domusvi.es/residencia-de-mayores-decanos-avila/>

Property Description

The building consists of an existing Care Home built in 2007 (cadaster source), located in Ávila. It offers 205 beds in total spread over 145 single and 60 double beds, providing a large garden. The asset has a total built area of 10,250 m² in a plot of 24,068 m² according to the information provided. Finally, the property has excellent communications with private (next to N-403 highway) and public transport (bus and train). The property has obtained the energy certification with a "C" grade in 2017 and has BREEAM Very Good certificate. This center has average/poor qualities. According to the inspection, we appreciate that the center has a good appearance and is well-maintained.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|---------------------------------|--|--------------------|
| Environment | Urban environment, outskirts Ávila | |
| Position | Non-consolidated area, surrounded by residential schemes & lands | |
| Access | Accessible by private car & public transport (bus, train) | |
| Infrastructure | Outstanding level of services & infrastructure in Ávila | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 26.1% in Ávila | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 9.6% in Ávila | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 34,063€ in Ávila | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,182€/m. in Ávila | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Negative since 2020 | |
| Distance from major city centre | 3.5km from Ávila city center | |
| Other distance | 10 minutes by car from Hospital Provincial | |

Lease Agreement Details

DomusVi as top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 15 years + extension 10yrs. + 2 extensions 5yrs.
Commitment to execute the necessary works to achieve BREEAM certificate in the future yrs.

NN Lease Agreement, Property Tax owner responsibility
Rent Review: annual CPI, cap at 4.0% and no less than 1.0%

Estimation of Value

Main Parameters

Market Value

| | | | | |
|--------------------|-------|------------------------------------|--------------|----------------------|
| Exit Yield: | 5.90% | Gross Market Value: | 9,763,000 € | |
| Net Initial Yield: | 5.87% | Net Market Value (rounded): | 9,519,000 € | |
| Discount Rate: | 7.60% | Value per bed/per m ² : | 46,400 €/bed | 992 €/m ² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

C. Azalea, 2, 05002
Ávila
Castilla y León

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

Property Information

December 2023

Key Figures

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Property name | Virgen del Camino - León | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Care Home | | |
| Year built | 2000 | | |
| Tenure | Freehold | | |
| Built area (Areas provided) | 11,191 m ² total | 2,320 m ² BG | 8,871 m ² AG |
| Total beds | 253 beds | | |
| Private / Public beds | 188 beds | 65 beds | |
| Double / Single beds | 126 beds | 127 beds | |
| Day Center | n/a | | |
| Address | Calle Monseñor Ramón Zubieta y Les, 10 | | |
| Town | Virgen del Camino | | |
| Province | León | | |
| Letting situation | Lease agreement signed with DomusVi (top operator) | | |
| Comment | The property inspected in December 2023 | | |
| Cadastre Reference Number | 3275701TN8137N0001OF | | |



<https://www.domusvi.es/residencia-de-mayores-nuestra-senora-camino-leon/>

Property Description

The building consists of an existing Care Home built in 2000 (cadaster source), located in La Virgen del Camino, in León. It offers 253 beds in total, spread over 127 single and 126 double beds, and has large gardens and terraces. The asset has a total built area of 11,191 m² in a plot of 8,795 m² according to the information provided. Finally, the property has excellent communications with private (through LE-30 highway) and public transport (bus). The property has obtained the energy certification with a "D" grade in 2020 and has BREEAM Very Good certificate. The center has poor qualities as it is an older building.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|---------------------------------|--|--------------------|
| Environment | Secondary municipality | |
| Position | Periphery area of Virgen del Camino | |
| Access | Accessible by private car & public transport (bus) | |
| Infrastructure | Good level of services & infrastructure in the metropolitan villages of León | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 27.9% in León | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 10.3% in León | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 36,725€ in León | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,366€/m. in León | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Negative | |
| Distance from major city centre | 8km from León city center | |
| Other distance | Centro de Salud at 550m | |

Lease Agreement Details

DomusVi as top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 15 years + extension 10yrs. + 2 extensions 5yrs.
Commitment to execute the necessary works to achieve BREEAM certificate in the future yrs.

NN Lease Agreement, Property Tax owner responsibility
Rent Review: annual CPI, cap at 4.0% and no less than 1.0%

Estimation of Value

Main Parameters

Market Value

| | | | | |
|--------------------|-------|------------------------------------|--------------|----------------------|
| Exit Yield: | 6.20% | Gross Market Value: | 7,497,000 € | |
| Net Initial Yield: | 6.17% | Net Market Value (rounded): | 7,310,000 € | |
| Discount Rate: | 7.90% | Value per bed/per m ² : | 28,900 €/bed | 653 €/m ² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

Calle Monseñor Ramón Zubieta y Les, 10
Virgen del Camino
Castilla y León

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

Property Information

December 2023

Key Figures

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Property name | Monfarracinos - Zamora | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Care Home | | |
| Year built | 2006 | | |
| Tenure | Freehold | | |
| Built area (Areas provided) | 3,948 m ² total | 1,292 m ² BG | 2,656 m ² AG |
| Total beds | 94 beds | | |
| Private / Public beds | 77 beds | 17 beds | |
| Double / Single beds | 72 beds | 22 beds | |
| Day Center | n/a | | |
| Address | C. Adolfo Suarez, 41, 49121 | | |
| Town | Monfarracinos | | |
| Province | Zamora | | |
| Letting situation | Lease agreement signed with DomusVi (top operator) | | |
| Comment | The property inspected in December 2023 | | |
| Cadastral Reference Number | 4540620TM7043N0001RP | | |



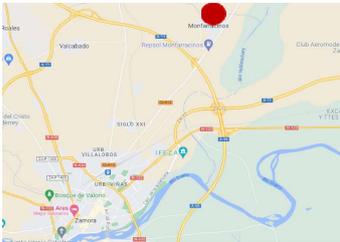
<https://www.domusvi.es/residencia-de-mayores-de-zamora-domusvi-monfarracinos/>

Property Description

The building consists of an existing Care Home built in 2006 (cadaster source), located in Monfarracinos, in the province of Zamora. It offers 94 beds in total, spread over 22 single beds and 72 double beds, with large gardens and terraces. The asset has a total built area of 3,948 m² in a plot of 3,333 m² according to the information provided. Finally, the property has excellent communications with private (through CL-612 highway) and public transport (bus). The property has obtained the energy certification with a "C" grade in 2021 and has BREEAM Very Good certificate. The center has average qualities. According to the inspection, we observe that the residence has been maintained well and is in an overall good condition and appearance for its age.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|--|--|--------------------|
| Environment | Secondary municipality | |
| Position | Periphery area of Monfarracinos | |
| Access | Accessible by private transport | |
| Infrastructure | Average level of services & infrastructure in the immediate surroundings | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 31.4% in Zamora | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 12.2% in Zamora | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 35,719€ in Zamora | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,143€/m. in Zamora | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Positive since 2020 | |
| Distance from major city centre | 8km from Zamora city center | |
| Other distance | Several Hospitals around 7km (Provincial, Virgen de la Concha..) | |

Lease Agreement Details

DomusVi as top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 15 years + extension 10yrs. + 2 extensions 5yrs.
Commitment to execute the necessary works to achieve BREEAM certificate in the future yrs.

NN Lease Agreement, Property Tax owner responsibility
Rent Review: annual CPI, cap at 4.0% and no less than 1.0%

Estimation of Value

Main Parameters

Market Value

| | | | |
|---------------------------|--------------|---|---|
| Exit Yield: | 6.00% | Gross Market Value: | 2,902,000 € |
| Net Initial Yield: | 6.14% | Net Market Value (rounded): | 2,829,000 € |
| Discount Rate: | 7.70% | Value per bed/per m²: | 30,100 €/bed 716 €/m² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

C. Adolfo Suarez, 41, 49121
Monfarracinos
Castilla y León

2. Legal

2.1. Tenure

Attached the Registry Units for each property.

In general terms, the valuations assume that there are no encumbrances or unduly onerous or unusual easements, restrictions, outgoings or conditions, likely to have an adverse effect upon the value of the land plot, and we have assumed that a good and marketable title is held. In any case, we would recommend that the information regarding tenure is verified by your legal advisors and, furthermore, we would stress that the above assumptions regarding tenure should not be relied upon until they have been confirmed as being accurate by your legal advisors.

2.2. Tenancy

According to the provided information, the lease agreements are signed with DomusVi under the following main clauses:

| Contract conditions | | | | |
|--------------------------|---------|-----------|--|--|
| Property | WALB | Extension | Rent Review | Type |
| Burgos | 5 yrs. | - | annual CPI + 1.0% | NN (40% of Property Tax and Insurance to be covered by Landlord) |
| Pontevedra | 15 yrs. | 10+5+5 | annual CPI, cap at 4.0%, no less than 1.0% | NN (Property Tax to owner responsibility) |
| Oleiros | 15 yrs. | 10+5+5 | annual CPI, cap at 4.0%, no less than 1.0% | NN (Property Tax to owner responsibility) |
| Decanos | 15 yrs. | 10+5+5 | annual CPI, cap at 4.0%, no less than 1.0% | NN (Property Tax to owner responsibility) |
| Virgen del Camino | 15 yrs. | 10+5+5 | annual CPI, cap at 4.0%, no less than 1.0% | NN (Property Tax to owner responsibility) |
| Monfarracinos | 15 yrs. | 10+5+5 | annual CPI, cap at 4.0%, no less than 1.0% | NN (Property Tax to owner responsibility) |

2.3. Purchaser's Costs

The Net Market Value stated in our reports is the value after Purchaser's Costs as defined below or Gross Market Value less Purchaser's Costs. The purchase of commercial property in Spain is a fairly straightforward process. Most of the transaction costs are standard throughout the country although each region is entitled to set its own document tax rate. The breakdown of Purchaser's Costs is as follows:

- Legal Fees including Public Notary, Property Registry and Lawyers taken as average costs 0.5%.
- As Average, Stamp Duty assumed is of 2.0% would be chargeable on a purchase of the property. If the transaction on this property is seeking to take advantage of an avoidance scheme, you should be aware that the government is trying to close avoidance loopholes. We would therefore recommend seeking advice on any avoidance schemes in place of this property.

3. State of Repair

Our valuation has been undertaken on the basis that the properties are in good structural repair and condition and contains no deleterious materials and that the services will function satisfactorily.

Deleterious Materials

We consider it unlikely that there will be deleterious materials within the fabric of the buildings. We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building will be constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high-alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques will be used.

5.1 Environmental Considerations

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that property will be not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

In the event of contamination being discovered, further specialist advice should be obtained. You are advised to ensure that your legal adviser takes up the usual enquiries on your behalf, in respect of possible contamination issues, prior to entering a commitment to purchase.

Ground Conditions

We have made the assumption that ground conditions are suitable for the future buildings and structures or any re-development. Since our normal enquiries do not suggest that there are likely to be archaeological remains present in or on the land, we have assumed that no abnormal constraints or costs would be imposed on any future development at the land by the need to investigate or preserve historic features. We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

4.1. ESG Risk

Physical Risks

We presume the properties are at low risk of flooding.

Global warming targets set in the Paris Agreement are 1.5-2.0° Celsius above pre-industrial levels. Even the lower end of this range will produce significant changes to global climate systems, including extreme heat or cold events, higher frequency and severity of precipitation or drought, and sea level rise. Therefore, the level of physical climate-related risk of the subject property is likely to fluctuate over its useful life. High levels of climate risk could affect occupier and investor demand, as well as ability to obtain building insurance.

No indications of past or present contaminative land uses have been provided. We cannot give any assurances that previous uses on the site or in the surrounding areas have not contaminated subsoil or ground water. In the event of contamination being discovered, further specialist advice should be obtained.

Transition Risks

Changing market expectations, policy and legal reform, and reputational impacts related to ESG represent increasing financial risk to investors.

We are witnessing market and legislative expectations of ESG factors increasing, with a heightened focus on sustainability, health & wellbeing, and Net Zero Carbon. The subject properties have BREEAM certificates. The EPC ratings for the property are provided below:

| Property | EPC Rating | EPC Date | Floor Area |
|--------------------------|------------------|---------------|------------|
| DomusVi Río Vena | BREEM Very Good | Expected 2024 | 4,194 |
| Pontevedra | BREEAM Excellent | Expected 2024 | 5,118 |
| Oleiros – A Coruña | BREEAM Very Good | Expected 2024 | 3,921 |
| Decanos - Ávila | BREEAM Very Good | Expected 2024 | 9,237 |
| Virgen del Camino – León | BREEAM Very Good | Expected 2024 | 8,871 |
| Monfarracinos – Zamora | BREEAM Very Good | Expected 2024 | 2,656 |

It is important to note that sustainability certifications have not been obtained yet, however they have certification BREEAM in use. They are expected to be reached mid-year 2024.

Moreover, we have been informed that the energy use intensity for the properties is the following:

| Property | Energy use rating | Energy use intensity | Date |
|--------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|
| DomusVi Río Vena | D | 372 kWh/m ² year | 16/03/2021 |
| Pontevedra | B | 342.6 kWh/m ² year | 12/01/2022 |
| Oleiros – A Coruña | C | 210.7 kWh/m ² year | 15/02/2017 |
| Decanos - Ávila | C | 249.3 kWh/m ² year | 02/05/2017 |
| Virgen del Camino – León | D | 343.2 kWh/m ² year | 17/03/2020 |
| Monfarracinos – Zamora | C | 264.0 kWh/m ² year | 15/04/2021 |

A prudent investor would consider a strategy to align the energy use intensity of the asset to the targets to minimize obsolescence risk going forward.

We are not aware of the current tenant being likely to be subject to negative ESG screening (e.g. for tobacco, gambling, alcohol, fossil fuels, carbon intensity, munitions, or animal testing).

ESG Risk Summary – Conclusion

In conclusion, the property is relatively futureproofed against ESG related obsolescence, due to its BREEAM Very Good / Excellent grade “in use” to be obtained through 2024. This is likely to indicate strong value retention from an ESG risk perspective based on current legislative and market trajectories. We would summarise that the property has low exposure to ESG-related obsolescence.

4. Valuation Methodology

4.1. Methodology definitions

Market Value Definition

RICS Valuation – Professional Standards 2017).

“The estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”.

Discounted Cash Flow Method for “as completed” value

We estimated the future property cash flows for the first 10 years of operational performance. These cash flows include complete revenue and expense forecasts. These assumptions are based on the given business plan and contrasted with our benchmark analysis using in-house data and taking into account comparable properties. The importance of contrasting our assumptions with industry ratios and market comparables is vital in order to gain comfort around forecasting the performance of properties. Our conclusion was that the assumptions are reasonable, and we were comfortable adopting these forecasts in our analysis.

Capital Value per m²

This comprises an assessment of the Capital value of the property based on an analysis of investment transactions and market information relating to current pricing on an overall value per square meter basis. It is an unsophisticated form of valuation technique which if not adjusted, fails to have regard to the present and near future income flow derived from the existing lease structure. However, it is fairly common practise in the market place and since the purpose of our valuation is to arrive at an assessment of the open market value of the property, we have regard to this basis as one of the basis of valuation.

All of our valuations reflect the price that we would expect to appear in the (notional) sales contract and is therefore the net value ignoring any cost of disposal. In accordance with normal practise, we deduct from the gross valuation figure an allowance for usual purchasers’ costs (2.5%) to arrive at a net valuation price.

4.2. Valuation Parameters

General Assumptions

- Responsible ownership and competent property management are assumed.
- The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.
- It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures.
- It is assumed that the property will be in full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report.
- It is assumed that the property will conform to all applicable zoning and use regulations and restrictions.
- Our analysis is based on the information provided as at the valuation date. Furthermore, our analysis is based on current market conditions as at the valuation date.

Valuation Assumptions

Our analysis is based on the information provided as at the valuation date.

- 100% ownership assumed.
- It has been assumed the clauses of the Lease Agreements already signed with DomusVi (defined in the section 4.2 Tenancy). If the final terms should differ from the provided information in terms of rent, areas, beds, etc. the valuation should vary and a new valuation would be needed.
- The valuation takes into consideration the passing rents provided, which has been assessed as a very sustainable based on our market benchmark.
- Debt non considered.
- Valuations are provided net of purchaser's costs (2.5%).
- After the current lease agreements, as letting assumption and based on the market conditions, we have assumed, as a general rule, triple net lease agreements with 20 years of duration and 4 months of free-rent period.
- The Estimated Rental Values for each property are detailed in their Sheets, based on an Effort Rate of 50% over the EBITDAR estimated.

Expenses and Non-Recoverable Costs

According to the given business plans and contrasted with our market benchmark, we have adopted the following non-recoverable costs:

| Property | Capex | Property Tax | Insurance |
|--------------------------|-----------|---------------------|-------------|
| Burgos | - | 40% of 21,654€/year | 1,600€/year |
| Pontevedra | 22,536 € | 19.491,36 | - |
| Oleiros - A coruña | 439,454 € | 5.935,78 | - |
| Decanos - Ávila | 502,639 € | 30.819,50 | - |
| Virgen del Camino - León | 294,333 € | 29.779,24 | - |
| Monfarracinos - Zamora | 151,254 € | 6.107,41 | - |

Additionally, 0.50% of the incomes has been taken into consideration as sinking funds.

CPI

| Year 1 | Year 2 | Year 3 | Year 4 | Year 5 | Year 6+ |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 2.50% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% |

Estimated Rental Value

Our opinion of ERV is based upon a combination of letting evidence and prevalent factors in the sector including supply, demand and the business viability in terms of incomes, opex and other expenses. Additionally, our Care Home Specialized Team are confident that at this benchmark ratio of rent a tenant could be secured.

Therefore, and as common practice within the market, the rent is directly related with the business activity. The rental values are set with an effort rate between 50% of the EBITDAR (EBITDA before rent).

It is worthy to mention, that these ranges could vary regarding the inherent features or conditions of the Care Homes, as well as, the economic level of the region, socio-demographic parameters, the specialization level, amongst other factors.

Marketability

In our opinion the liquidity of the subject portfolio would be average, it could be an attractive product for the investors, due to lack of product within the market, however, the market volumes are undergone a slowdown. On the other hand, the DomusVi guarantee, as the first operator in Spain, and the good effort rates of the leases, are considered as key factor.

Pursuant to the mentioned above, we are of the opinion that the sale of the subject portfolio would be expected to take 9-12 months in the current market, including full due diligence and financing.

Lettability

We are of the opinion that if the entire properties were vacant, we would expect that due to their locations, size, and characteristics, it would take 6 to 12 months to find a tenant, including time for negotiations.

4.3. Investment Assumption and Conclusions

EDV Summary

Due to the characteristics of the properties generating rent, we have adopted a DCF approach in our valuation based on the future income stream in 10years. We consider this methodology most appropriate as yields and discount rates can be confidently analyzed from comparable market evidence for this asset class.

| Valuation Summary December 2023 | | | | | | | | | | | | Portfolio WellDer | | |
|---------------------------------|----------|---------------|-----------|------------|--------------------|---------------|------------------|------------------|--------------|-------------|---------------------|---------------------|------------------------|-----------------|
| Property | Title | Total Area | Type | Beds | Market Rent | Sinking Funds | Non-Rec. | Capex | Exit Yield | IRR | Gross Value | NET Value | Value €/m ² | Value €/bed |
| Burgos | Freehold | 4,194 | Operative | 98 | 435,000 € | 0.50% | 12,162 € | - | 5.60% | 7.40% | 7,871,000 € | 7,674,000 € | 1,830 | 78,300 |
| Pontevedra | Freehold | 5,141 | Operative | 120 | 529,000 € | 0% new | 19,491 € | 73,395 € | 5.30% | 7.00% | 9,430,000 € | 9,194,000 € | 1,788 € | 76,600 € |
| Oleiros - A coruña | Freehold | 5,453 | Operative | 154 | 518,400 € | 0.50% | 5,936 € | 44,395 € | 5.55% | 7.25% | 9,271,000 € | 9,039,000 € | 1,658 € | 58,700 € |
| Decanos - Ávila | Freehold | 9,596 | Operative | 205 | 599,000 € | 0.50% | 30,819 € | 58,595 € | 5.90% | 7.60% | 9,763,000 € | 9,519,000 € | 992 € | 46,400 € |
| Virgen del Camino - León | Freehold | 11,191 | Operative | 253 | 492,800 € | 0.50% | 29,779 € | 45,545 € | 6.20% | 7.90% | 7,497,000 € | 7,310,000 € | 653 € | 28,900 € |
| Monfarracinos - Zamora | Freehold | 3,948 | Operative | 94 | 200,000 € | 0.50% | 6,107 € | 101,628 € | 6.00% | 7.70% | 2,902,000 € | 2,829,000 € | 716 € | 30,100 € |
| Total | | 39,523 | | 924 | 2,774,200 € | | 104,293 € | 323,558 € | 5.72% | 7.4% | 46,734,000 € | 45,565,000 € | 1,153 € | 49,313 € |

5. Valuation

5.1. Market Value

Having regard to the foregoing, we are of the opinion that the Market Value of the portfolio, subject to the information included in each individual property report as at December 31st, 2023 is:

€45,565,000

(Forty-Five Million and Five Hundred and Sixty-Five Thousand Euros)

Our opinion of Market Value is stated as a figure net of purchaser's costs assumed.

5.2. Confidentiality and Publication

In accordance with our normal practice we confirm that the Report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever is accepted to any third party and neither the whole of the Report, nor any part, nor references thereto, may be published in any document, statement or circular, nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Yours faithfully



Félix Painchaud, MRICS
Senior Director, Value & Risk Advisory
Head of RICS
On behalf of JLL Spain



Lourdes Pérez, MRICS
Director Value & Risk Advisory
Healthcare Lead
On behalf of JLL Spain

APPENDIX

Appendix 1: General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports

It is our objective to discuss and agree the terms of our instructions and the purpose and basis of the valuation, at the outset, to ensure that we fully understand and meet our client's requirements. Following are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have agreed otherwise and specifically mentioned the variation in the body of the report. These General Principles should be read in conjunction with JLL's General Terms and Conditions of Business except insofar as this may be in conflict with other contractual arrangements.

- **RICS Appraisal and Valuation Manual**

All work is carried out in accordance with the Practice Statements contained in the RICS Appraisal and Valuation Manual published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by valuers who conform to the requirements thereof.

- **Valuation Basis**

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the Appraisal and Valuation Manual. The full definition of the basis which we have adopted is either set out in our report or appended to these General Principles.

- **Assumptions and Special Assumptions**

Where we make an assumption or special assumption in arriving at our valuations, we define these terms in accordance with the "the Red Book" as follows:

- Assumption: A supposition taken to be true.
- Special Assumption: An assumption that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the valuation date, or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the valuation date.

We will not take steps to verify any assumptions.

- **Disposal Costs and Liabilities**

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon. Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

- **Subcontractors**

There are circumstances where we may wish to instruct subcontractors. We have a duty of care to ensure that, in the delivery of services, the subcontractors meet our own standards.

- **Source of Information**

Where we have been provided with information by the client, or its agents, borrower, or its advisors, we assume that it is correct and complete and is up to date and can be relied upon.

We accept as being complete and correct the information provided to us, by the sources listed, as to details of tenure, tenancies, tenant's improvements, planning consents and other relevant matters, as summarised in our report. JLL cannot accept any responsibility for information that is not accurate or correct.

- **Documentation - Titles**

We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements, or other outgoings of an onerous nature which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation, we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers.

- **Tenants**

In case of actual or prospective tenants within the property under analysis, although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

- **Visit/Inspection of the Asset**

If a visit (internal and/or external) is agreed with the Client, our usual practice is to do a superficial visual analysis of the property in order to express a professional opinion of its value. We will comment on any items of defect or wants of repairs that we notice during our inspection and which in our opinion, if not rectified, would have a material effect on the property, and that, at the present time, affect its value.

- **Measurements / Floor areas**

Our usual practice is to base our valuation on the areas provided by you assumed as accurate and correct, as reflected in this proposal. In specific cases where measurements are carried out at the client's request, these are carried out in accordance with the International Property Measurement Standards (IPMS) published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, unless we specify that we have relied on another source.

- **Town Planning and Other Statutory Regulations**

Our valuations are based on the information provided by you. We have in all cases assumed that the uses to which the land and buildings are put, are established for planning purposes, and that all necessary town-planning consents and bye-law approvals have been obtained, and all other relevant statutory regulations complied with if not otherwise specified in the relevant sections of the subject report.

- **Structural Surveys**

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we therefore do not give any assurance that any property is free from defects. We seek to reflect in our valuations and readily apparent defects or items of disrepair which we note during our inspection or costs of repair which are brought to our attention.

- **Deleterious Materials and pollution**

We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

- **Site Conditions**

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

- **Environmental Contamination**

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination.

- **ESG Risk assessments & insights**

We do not carry out site surveys or ESG assessments & insights to establish whether any physical or transition risks. Unless we are specifically advised to the contrary, our valuations assume that the properties are not affected by ESG risks.

- **Outstanding Debts**

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

- **Confidentiality and Third-Party Liability**

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, any be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Appendix 2: General Terms and Conditions of Business SPAIN

1. AGREEMENT

1.1. These Terms together with any Engagement set out the terms on which JLL will provide the Services to the Client. Each of the provisions provided in the Agreement are severable and distinct from the others.

1.2. The Engagement shall prevail to the extent of any conflict between the Terms, and the Engagement. The Agreement supersedes any previous arrangement concerning its subject matter. Unless the Parties agree otherwise, these Terms shall apply to any future instructions from the Client, although such instructions may be subject to a separate Engagement.

2. INTERPRETATION

The following definitions and rules of interpretation apply in these Terms:

2.1. Definitions

“**Affiliates**” includes in relation to either Party each and any subsidiary or holding company of that Party and each and any subsidiary of a holding company of that Party and any business entity from time to time controlling, controlled by, or under common control with, either Party, and “**holding company**” means a holding company as defined in Article 42 of the Spanish Code of Commerce;

“**Agreement**” any Engagement and these Terms together;

“**Client**” means the Party who enters into the Agreement with JLL;

“**Engagement**” means the agreement, letter of engagement or engagement agreement or email and any schedules/appendices sent to the Client by JLL (or agreed in writing) which sets out details of the Services to be provided to the Client pursuant to the Agreement;

“**Insolvent**” means in relation to:

- (a) a company (including anybody corporate), that it:
 - (i) is unable to pay its debts as they fall due;
 - (ii) becomes or is deemed insolvent;
 - (iii) has a notice of intention to appoint an administrator filed at Court in respect of it, has an administrator appointed over, or has an administration order in relation to it, or has appointed a receiver or an administrative receiver over, or an encumbrancer takes possession of or sells the whole or part of its undertaking, assets, rights or revenue;
 - (iv) passes a resolution for its winding up or a court of competent jurisdiction makes an order for it to be wound up or dissolved or it is otherwise dissolved (other than a voluntary winding up solely for the purpose of a solvent amalgamation or reconstruction); or
 - (v) enters into an arrangement, compromise or composition in satisfaction of its debts with its creditors or any class of them or takes steps to obtain a moratorium or making an application to a court of competent jurisdiction for protection of its creditors;
- (b) a partnership, that it is dissolved by reason of the bankruptcy of one or more of its partners;
- (c) an individual, that he is bankrupt; and
- (d) a Party based outside Spain, that it is considered insolvent by the laws applicable to that Party;

“**JLL**” means Jones Lang LaSalle España, S.A. Castellana 79, 4th Floor, registered in Madrid (Spain) with company number **C.I.F. A-78492303**, and/or any Affiliate of JLL that provides the Services to the Client;

“**Materials**” means all materials, equipment, documents and other property of JLL;

“**Party**” means either the Client or JLL (as the context requires) and “**Parties**” shall mean both of them;

“Services” means the Services set out in the Engagement or as otherwise agreed in writing between the Parties; **“Terms”** means these terms and conditions.

2.2. Unless the context otherwise requires, words in the singular shall include the plural and in the plural shall include the singular.

2.3. A reference to a statute or statutory provision is a reference to it as it is in force as at the date of the Agreement and shall include all subordinate legislation made as at the date of the Agreement under that statute or statutory provision.

2.4. Any words following the terms including, include, in particular or any similar expression shall be construed as illustrative and shall not limit the sense of the words preceding those terms.

2.5. Headings are for convenience only and do not affect the interpretation of this Agreement

3. SERVICES

3.1. JLL shall provide the Services using reasonable care and skill.

3.2. JLL has no obligation to provide any services other than the Services and has no obligation to provide nor any liability for:

- a) an opinion on the price of a property (unless specifically agreed in writing);
- b) any advice regarding the condition of a property (unless specifically agreed in writing);
- c) the security or management of a property unless specifically instructed to arrange it;
- d) the safety of any third party entering any premises; or
- e) the management or payment of any third-party suppliers.

3.3. Where agreed in writing JLL shall use reasonable endeavours to meet any performance dates. JLL shall not be responsible for any failure to meet performance dates due to causes outside its reasonable control and time shall not be of the essence for performance of the Services.

3.4. JLL shall have the right to make any changes to the Services which are necessary to comply with any applicable law, regulation, safety requirement, or which do not materially affect the nature or quality of the Services and JLL shall notify the Client in any such event.

3.5. Without prejudice to clause 9.2(b), if JLL becomes aware of a conflict of interest, it shall advise the Client and take reasonable steps to recommend a course of action.

4. CLIENT OBLIGATIONS

4.1. The Client shall:

- a) notify JLL promptly if it considers that any details or requirements set out in the Engagement are incomplete or inaccurate;
- b) co-operate with JLL in all matters relating to the Services;
- c) provide JLL, its employees, agents, consultants and subcontractors, with access to the relevant property as reasonably required by JLL to provide the Services;
- d) promptly provide JLL with such information and materials as it may reasonably require in order to supply the Services, and warrants that such information is complete and accurate; and

- e) obtain and maintain all necessary licences, permissions and consents which may be required by the Client before the date on which the Services are to start.

4.2. In the event of any act or omission by the Client in breach of the Agreement or failure by the Client to perform any relevant obligation (Client Default):

- a) JLL shall without limiting its other rights or remedies have the right to suspend performance of the Services until the Client remedies the Client Default, and to rely on the Client to relieve it from the performance of any of its obligations to the extent the Client Default prevents or delays JLL's performance of any of its obligations; and
- b) JLL shall not be liable for any costs or losses sustained or incurred by the Client arising directly or indirectly from the Client Default.

4.3. The Client is responsible for effecting and maintaining adequate property and public liability insurance in relation to its activities and any relevant properties owned or occupied by it and shall be responsible for the safety of any person entering the relevant property.

4.4. The Client will not hire any person that is providing their services for JLL during this contract's period of validity or within the 12 months following its termination without JLL authorization. Otherwise, the client must pay a compensation, (as a cost for the training provided to the employee in question) the equivalent to the salary that the employee has received over the last 12 months.

5. PAYMENTS

5.1. Whenever possible, the fees and expenses (if known) for the Services shall be as set out in the Engagement. Where fees and expenses for the Services are not specified in writing,

5.2. JLL shall be entitled to the fee specified by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) or if there is none specified, by any other applicable professional body chosen by JLL (acting reasonably) or, if none is specified, a fair and reasonable fee by reference to time spent undertaking the Services; and reimbursement of any expenses properly incurred by JLL on the Client's behalf.

5.3. All amounts payable by the Client under the Agreement are exclusive of value added tax (VAT) or similar taxes which the Client shall pay at the applicable rate.

5.4. In consideration of the provision of the Services, the Client shall pay each invoice submitted by JLL in accordance with the Agreement within 28 days from the date of invoice.

5.5. If the Client fails to make any payment due to JLL under the Agreement by the due date for payment, then JLL reserves the right to charge late payment interest after the due date on the overdue amount at the rate established in 15/2010 Act, of 5th of July, Measures for Combating Late Payment in Commercial Transactions. Such interest shall accrue on a daily basis from the due date until actual payment of the overdue amount, whether before or after judgment. The Client shall pay the interest together with the overdue amount.

5.6. If termination of the Agreement takes place prior to the Services being completed, JLL shall, without limitation to its other rights and remedies under this Agreement or at law, be entitled to receive from the Client a reasonable fee proportionate to the part of the Services performed to the date of termination.

6. INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS

6.1. All intellectual property rights in or arising out of or in connection with the Services including the

intellectual property rights in Materials shall be owned by JLL unless otherwise expressly agreed in writing. For this purpose “intellectual property rights” means patents, utility models, rights to inventions, copyright and related rights, trademarks and service marks, trade names and domain names, rights in get-up, goodwill and the right to sue for passing off or unfair competition, rights in designs, rights in computer software, database rights, rights to preserve the confidentiality of information (including know-how and trade secrets) and any other intellectual property rights, including all applications for (and rights to apply for and be granted), renewals or extensions of, and rights to claim priority from, such rights and all similar or equivalent rights or forms of protection which subsist or will subsist, now or in the future, in any part of the world.

6.2. Each Party, its employees, agents and subcontractors have a non-exclusive right to use any material provided by the other Party for the purposes for which it is supplied or prepared. No third party has any right to use any such materials without the specific consent of the owner. The licence granted by JLL shall be perpetual but is subject to JLL having received all fees in full.

7. CONFIDENTIALITY

A Party (receiving party) shall keep in strict confidence all technical or commercial know-how, processes or initiatives which are of a confidential nature and have been disclosed to the receiving party by the other Party (disclosing party), its employees, agents or subcontractors, and any other confidential information concerning the disclosing party's business, its products and services which the receiving party may obtain. The receiving party shall only disclose such confidential information to those of its employees, agents and subcontractors who need to know it for the purpose of discharging the receiving party's obligations under the Agreement, and shall ensure that such employees, agents and subcontractors comply with the obligations set out in this clause as though they were a party to the Agreement. The receiving party may also disclose such of the disclosing party's confidential information as is required to be disclosed by law, any governmental or regulatory authority or by a court of competent jurisdiction, or with the consent of the disclosing party.

8. LIABILITY

8.1. Save in respect of JLL's liability for death or personal injury caused by its negligence, or the negligence of its employees, agents or subcontractors or for fraud or fraudulent misrepresentation (which is not excluded or limited in any way):

- a) JLL shall under no circumstances whatsoever be liable, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, for any loss of profit, loss of revenue or loss of anticipated savings, or for any indirect, special or consequential loss arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services; and
- b) JLL's total liability in respect of all losses arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, shall not exceed the amount of the fees agreed between the Parties.

8.2. JLL shall have no liability for the consequences, including delay in or failure to provide the Services:

- a) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to provide information or other material that JLL reasonably requires promptly, or where that information or material provided is inaccurate or incomplete;
- b) to the extent that the Client or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible is responsible, and where JLL is one of the parties liable in conjunction with others, JLL's liability shall be limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do); or
- c) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to follow JLL's advice or

recommendations.

8.3. JLL owes no duty of care and has no liability to anyone but the Client unless specifically agreed in writing by JLL.

9. TERMINATION

9.1. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement by giving the other Party 28 days' written notice.

9.2. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement with immediate effect by giving written notice to the other Party if:

- a) the other Party commits a material breach of the Agreement and (if such a breach is remediable) fails to remedy that breach within 14 days of that Party being notified in writing to do so;
- b) a conflict of interest arises which prevents JLL continuing to act for the Client; or
- c) the other Party becomes Insolvent.

9.3. Without limiting its other rights or remedies, JLL may suspend provision of the Services under the Agreement or any other contract between the Client and JLL if the Client becomes Insolvent, or JLL reasonably believes that the Client is about to become Insolvent, or if the Client fails to pay any amount due under the Agreement on the due date for payment.

9.4. On termination of the Agreement for any reason:

- a) the Client shall immediately pay to JLL all of JLL's outstanding unpaid invoices and interest and, in respect of Services supplied but for which no invoice has been submitted and associated expenses, JLL shall submit an invoice, which shall be payable by the Client immediately on receipt;
- b) the Client shall return any Materials which have not been fully paid for. Until they have been returned, the Client shall be solely responsible for their safe keeping and will not use them for any purpose not connected with the Agreement. Where all fees have been paid the Client shall be entitled to retain such Materials and they shall be licensed in accordance with clause 6.2;
- c) JLL may, to comply with legal, regulatory or professional requirements, keep one copy of all material it then has that was supplied by or on behalf of the Client in relation to the Services;
- d) the accrued rights, remedies, obligations and liabilities of the Parties as at expiry or termination shall be unaffected, including the right to claim damages in respect of any breach of the Agreement which existed at or before the date of termination or expiry; and
- e) clauses which expressly or by implication survive termination shall continue in full force and effect.

9.5. JLL may destroy any papers it has after six years from the earlier of completion of the Services or termination of the Agreement.

10. DATA PROTECTION

10.1. JLL (including third parties as described in our Privacy Statement available at www.jll.es) may process in hard copy and/or in electronic form, personal data regarding the Client, its officers and any other individuals connected with the Client ('Client Contacts'). It may also verify the identity of Client Contacts including carrying out checks with third parties such as financial probity, anti-money laundering or sanctions-checking agencies. To facilitate compliance with money laundering regulations and avoid duplication of due diligence, the Client acknowledges that JLL may share Client Contacts' personal data with such third-party agencies and JLL Affiliates.

10.2. Unless the Agreement and factual arrangements dictate otherwise, as between the parties for the

purposes of the Agreement, the Client is deemed to be the controller and JLL is deemed to be the processor. The Client will ensure that any transfer of personal data to JLL (and any sub-processors under clause 10.11) complies with Data Protection Legislation. In providing the Services, JLL in its role as processor shall comply with Data Protection Legislation as it relates to data processors. Nothing within this Agreement relieves either party of its own direct responsibilities and liabilities under Data Protection Legislation.

10.3 JLL shall not process personal data other than on the documented instructions of the Client, unless it is required to process the personal data by any law to which it is subject. In such a case JLL shall inform the Client of that legal requirement before complying with it, unless that law prohibits JLL from doing so.

10.4 JLL shall ensure that it and any third party with access to the personal data has appropriate technical and organisational security measures in place, to guard against the unauthorised or unlawful processing of personal data and against the accidental or unlawful destruction, loss, alteration, unauthorised disclosure of, or access to, the personal data. On request in writing, JLL shall provide to the Client a general description of the security measures it has adopted.

10.5 JLL shall take reasonable steps to ensure any person that has access to personal data is made aware of their responsibilities, and subject to enforceable duties of confidentiality.

10.6 JLL shall notify the Client without undue delay if it:

10.6.1 receives a request from an individual for subject access, or a request relating to any of the other individuals' rights available under the Data Protection Legislation, in respect of personal data;

10.6.2 receives any enquiry or complaint from a data subject, supervisory authority or third party regarding the processing of the personal data;

10.6.3 becomes aware of a personal data breach affecting personal data, unless the breach is unlikely to result in a risk to the rights and freedoms of data subjects.

10.7 JLL shall assist and provide all information reasonably requested in writing by the Client in relation to data protection impact assessments or 'prior consultation' with supervisory authorities or matters under clause 10.6.

10.8 JLL shall maintain all the records and information necessary to demonstrate its compliance with the requirements set out in this clause 10.

10.9 JLL shall allow the Client (or its appointed auditor) to audit JLL's compliance with this clause 10. The Client agrees to give reasonable notice of any audit, to undertake any audit during normal business hours, to take steps to minimise disruption to JLL's business, and not exercise this right of audit more than once every year unless instructed otherwise by a supervisory authority.

10.10 JLL shall upon receipt of a written request from the Client delete or return all the personal data at the end of the provision of the Services. JLL may retain copies of the personal data in accordance with any legal or regulatory requirements, or any guidance that has been issued in relation to deletion or retention by a supervisory authority.

10.11 JLL shall only engage a sub-processor where:

10.11.1 the Client has agreed in writing to the engagement of the sub-processor; or

10.11.2 the sub-processor is an Affiliate of JLL or a service provider engaged by JLL to support the infrastructure and administration of its business.

10.12 JLL shall ensure that any arrangements between JLL and a sub-processor are governed by a written

contract including terms which offer at least the same level of protection for personal data as those set out in this clause. Where JLL intends to engage a new sub-processor under 10.11.2 and the Client objects, then Client may choose to terminate the Services in accordance with clause 9.

10.13 In accordance with clause 12.1, JLL shall remain liable for the acts and omissions of its sub-processors.

10.14 JLL shall only transfer personal data outside the European Economic Area where it has ensured the transfer complies with Data Protection Legislation.

11. FORCE MAJEURE

11.1. Neither Party shall be liable to the other Party as a result of any delay or failure to perform its obligations under the Agreement as a result of any event beyond the reasonable control of either Party including strikes, lock-outs or other industrial disputes (whether involving the workforce of JLL or any other party), failure of a utility service or transport network, act of god, war, riot, civil commotion, malicious damage, compliance with any law or governmental order, rule, regulation or direction, accident, breakdown of plant or machinery, fire, flood, storm or default of suppliers or subcontractors.

11.2. If such an event prevents either Party from providing any of the Services for more than four weeks, the affected Party shall, without limiting their other rights or remedies, have the right to terminate the Agreement immediately by giving written notice to the Party.

11.3. This clause does not apply to the payment of fees due to JLL by Client.

12. GENERAL

12.1. **Subcontracting.** JLL may subcontract or deal in any other manner with all or any of its rights or obligations under the Agreement to any third party or agent provided that:

- (i) where JLL subcontracts or delegates its obligations at the specific request of the Client, JLL shall have no liability for the acts or omissions of the third party or agent; and
- (ii) otherwise, JLL shall remain liable for the acts or omissions of the third party or agent, unless the Client agrees to rely only on the third party or agent, such agreement not to be unreasonably withheld.

12.2. Notices.

a) Any notice or other communication, including the service of any proceedings or other documents in any legal action given to a Party under or in connection with the Agreement shall be in writing, addressed to that Party at its registered office (if it is a company) or its principal place of business (in any other case) or such other address as that Party may have specified to the other Party in writing in accordance with this clause, and shall be delivered personally or sent by pre-paid first class post or commercial courier. Any notice or other communication sent to a Party located in a different country to the sending Party must be sent by commercial courier.

b) A notice or other communication shall be deemed to have been received: if delivered personally, when left at the address referred to in clause 12.2.a); if sent by Certified post at 9.00 am on the second business day after posting; or if sent by commercial courier, on the date and at the time that the courier's delivery receipt is signed. For this purpose, a business day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for business in London.

12.3. Severance.

a) If any provision or part-provision of the Agreement is or becomes invalid, illegal or unenforceable, it shall be deemed modified to the minimum extent necessary to make it valid, legal and enforceable. If such

modification is not possible, the relevant provision or part-provision shall be deemed deleted. Any modification to or deletion of a provision or part-provision under this clause shall not affect the validity and enforceability of the rest of the Agreement.

b) If any provision or part-provision of the Agreement is invalid, illegal or unenforceable, the Parties shall negotiate in good faith to amend such provision so that, as amended, it is legal, valid and enforceable, and, to the greatest extent possible, achieves the intended commercial result of the original provision.

12.4. **Waiver.** A waiver of any right under the Agreement or law is only effective if it is in writing and shall not be deemed to be a waiver of any subsequent breach or default. No failure or delay by a Party in exercising any right or remedy provided under the Agreement or by law shall constitute a waiver of that or any other right or remedy, nor shall it prevent or restrict its further exercise of that or any other right or remedy. No single or partial exercise of such right or remedy shall prevent or restrict the further exercise of that or any other right or remedy.

12.5. **No Partnership or Agency.** Nothing in the Agreement is intended to, or shall be deemed to, establish any partnership or joint venture between the Parties, nor constitute either Party the agent of the other for any purpose. Neither Party shall have authority to act as agent for, or to bind, the other Party in any way.

12.6. **Third parties.** A person who is not a Party to the Agreement shall not have any rights to enforce its terms unless specifically agreed in writing.

12.7. **Variation.** Except as set out in these Terms, no variation of the Agreement, including the introduction of any additional terms and conditions, shall be effective unless it is agreed in writing and signed by both parties.

12.8. **Protection of Employees.** Save in respect of fraud or criminal conduct no employee of JLL or any Affiliate has any personal liability to the Client nor to anyone representing the Client. Neither the Client nor anyone representing the Client may make a claim or bring proceedings against an employee or former employee personally.

12.9. **Complaints.** There is a claim procedure available upon request.

12.10. **Publicity.** Neither Party may publicise or issue any specific information to the media about the Services or the Agreement's subject matter without the consent of the other.

12.11. **Criminal Activity.** The Client acknowledges that to comply with law and professional rules on suspected criminal activity JLL is required to check the identity of Clients.

12.12. **Regulated Activity.** JLL is not permitted to carry out any activity regulated by the 4/2015 Stock Market Act, of 23rd of October, except through an authorised person and in accordance with a **separate agreement**. Unless JLL specifically agrees otherwise in writing, no communication by JLL is intended to be, or should be construed as, an invitation or inducement to any person to engage in investment activity for the purposes of the 4/2015 Stock Market Act, of 23rd of October, or as the approval of any communication of any such invitation or inducement.

12.13. **Anti-bribery.** JLL undertakes to take all necessary and reasonable measures in order to avoid corruption and bribery. In this sense, JLL will not be able to offer, promise, cede or make third parties offer, submit, or let-through their collaborators, executive directors, or third parties, benefits or other advantages (e.g. money, valuable gifts or invitations that do not they have primarily a commercial purpose to collaborators

or executive directors of the first contractor, including their relatives and other people who have a close relationship). This provision shall not apply to samples of products/deliverables delivered to the first contractor for evaluation or testing. The right to claim damages remains. The first contractor shall have the right, in the event of breach of the Anti-corruption clause, after prior written notice, even if it is returned, to immediately cancel all existing contracts. In the case of a serious breach, it is not necessary to notice all parties.

12.14. **Governing Law.** The Agreement and any disputes arising from it (including non-contractual claims and disputes) are governed by Spanish Law.

12.15. **Jurisdiction.** Each Party irrevocably agrees, for the sole benefit of JLL that, subject as provided below, the Courts of Madrid shall have exclusive jurisdiction over any dispute or claim arising out of or in connection with this agreement or its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims). Nothing in this clause shall limit the right of JLL to take proceedings against the Client in any other court of competent jurisdiction, nor shall the taking of proceedings in any one or more jurisdictions preclude the taking of proceedings in any other jurisdictions, whether concurrently or not, to the extent permitted by the law of such other jurisdiction.

12.16. **Survival.** Clauses 5 to 9 shall survive termination of the Agreement.



JLL Spain

Madrid
Paseo de la Castellana 79 - 4ª planta
28046 Madrid, España

Felix Painchaud
Senior Director
Head of RICS Valuation
Spain
Felix.Painchaud@jll.com

JLL Spain

Barcelona
Torre Glòries
Diagonal 211 - Pl. 26
08018 Barcelona, España

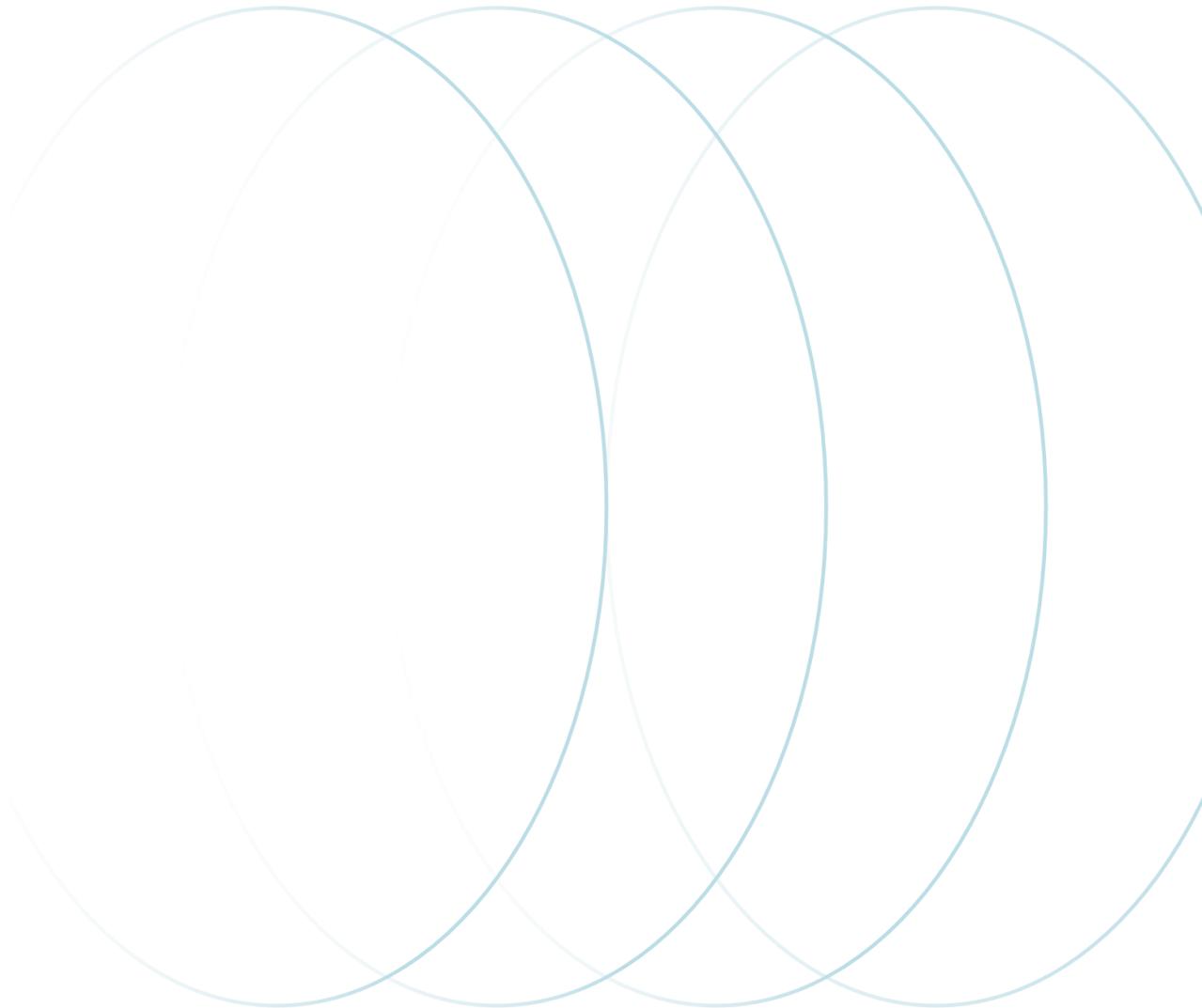
ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Sociedad adquiridos con posterioridad al 31 de diciembre de 2023

Valuation Advisory

Client: WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A

Property: 4 Assets

May 2024



Max Hernández Orpinell
Director Investment & Asset Management

Your ref

Market Valuation

Wellder Sernior Assets Socimi, S.A.
Via Augusta, 252 5º
Barcelona

Our ref

4 Assets

Direct line

+34 91 789 1100

Direct fax

+34 91 789 1200

Felix.Painchaud@eu.jll.com

A/atn.Sr. Max Hernández

May 22, 2024

Terms of Reference

Adresse: Wellder Sernior Assets Socimi, S.A.

Properties: The following portfolio is subject to the valuation:

| # | Asset | Town | Area | Total Beds |
|---|------------------|---------------------|----------|------------|
| 1 | DomusVi Pamplona | Pamplona | 8,072.34 | 157 |
| 2 | Goya Pamplona | Pamplona | 8,320.58 | 167 |
| 3 | Clinic Pamplona | Pamplona | 5,593.40 | 98 |
| 4 | El Verger | El Verger, Alicante | 5,117.96 | 138 |

Instruction Date: May 2024

Valuation Date: June 3rd · 2024

Basis of Report and Valuation Standards: Our valuation has been prepared in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors on the basis of Market Value as defined in the Appendix.

The report is subject to, and should be read in conjunction with, the attached General Terms and Conditions of Business and our General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports which are attached in the Appendix section. No allowance has been made of any realisation expenses, or for taxation (including VAT) which might arise in the event of a disposal, and the property has been considered free and clear of all mortgages or other charges.

Purpose of Valuation: Listing purpose in the BME Scale, Madrid, Spain.

Inspection: The properties have been inspected in May 2024 for purposes of this valuation.

Personnel: The valuation has been prepared by Lourdes Pérez, MRICS and Félix Painchaud, MRICS. We confirm that the personnel responsible for this valuation are qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Appraisal and Valuation Standards.

- Conflict** We are not aware of any Conflict of Interest which in our opinion would prevent us from completing the work described herein. Should we be engaged for these services it will not prohibit other areas of JLL, particularly Capital Markets, from providing other services in relation to the assets or transaction.
- Sources of Information:** We have relied on the information provided by the client.
- Title and Ownership:** We have assumed that the properties are free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon.
- Sources of Information** We have relied on the information provided by the client.
- Measurements:** We have based the valuation on areas provided by Wellder Sernior Assets Socimi, S.A.
- Assumption:** Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions which are attached.
- If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, then the valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.
- Finance:** In our analysis we assume that a reasonable level of financing will be available at commercially viable rates in order to facilitate the closure of transactions.
- Confidentiality:** In accordance with our normal practice this report is confidential to the party to whom it is addressed and their other professional advisers for the specific purposes as agreed and set out in our Instruction letter. No responsibility is accepted to any third party and neither the whole of the report nor any part, nor may reference thereto, be published in any document, statement or circular or in any communication with third parties without our prior written approval.
- Potential Transaction:** This report is not a Due Diligence report and we would expect that any purchaser would complete a full Due Diligence prior to closing any transaction (commercial, legal, technical, planning, environmental, etc.). A potential purchaser would not rely on this report to close a transaction, as the purpose of this report is not to support such a transaction.

Market conditions:

Transactions across markets and sectors remain low, for a variety of reasons. The full implications of wars in the Middle East and Ukraine are unknown. Instability in these regions and beyond may compound already difficult real estate market conditions. This is likely to be exacerbated when coupled with inflationary pressures and other factors impacting the global economy, including the cost and availability of debt. The combination heightens the potential for volatility and quick changes in consumer and investor behaviours.

In recognition of the potential for market conditions to change rapidly, we highlight the critical importance of the valuation date and confirm the conclusions in our report are valid at that date only and advise you to keep the valuation under regular review.

The development market especially faces challenges that are influencing the costs of construction and construction programmes. These issues, together with the risk of developer and/or contractor insolvency and a limited skilled labour force, risk causing increased volatility in land value and development project viability.

For the avoidance of doubt, due to the functioning nature of the market, our valuation is NOT reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as defined by VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards

General Assumptions:

As in all valuations of this type, the estimated results are based upon competent and efficient management and presume no significant changes in the economic environment from that as set forth in this report. Since our forecasts are based on estimates and assumptions which are subject to uncertainty and variation, we do not represent them as results which will actually be achieved.

Responsible ownership and competent property management are assumed.

The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.

It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures.

It is assumed that the property will be in full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report.

It is assumed that the property will conform to all applicable zoning and use regulations and restrictions.⁹

Methodology

For the Value we have carried out the Valuation throughout Discount cash flow methodology, additionally, the value has been contrasted by Capital Value per square meter.

The valuation for the WIP has been carried out throughout a Residual Calculation.

Statement
Independence

of For this valuation we have acted as independent and external valuers.

Terms, Conditions and
Limitation on Liability

Please read the appended General Terms carefully.

Save in respect of our liability for death or personal injury caused by our negligence, or the negligence of its employees, agents or subcontractors or for fraud or fraudulent misrepresentation (which is not excluded or limited in any way):

- a) we shall under no circumstances whatsoever be liable, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, for any loss of profit, loss of revenue or loss of anticipated savings, or for any indirect, special or consequential loss arising out of or in connection with this report; and
- b) our total liability in respect of all losses arising out of or in connection with this instruction, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, shall not exceed the fees effectively paid to JLL by the Client, in aggregate, under this Agreement. This amount shall be an aggregate cap on our liability to all relying parties together.

We confirm that we hold sufficient professional indemnity insurance cover for the valuation provided and our overall workload.

The Client undertakes to hold harmless and/or indemnify, as the case may be, JLL and any of its affiliated companies, directors, employees, advisors and consultants, as well as any other persons working with or providing services periodically for JLL against any claims, actions, demands, proceedings, liabilities, losses, damages, interest, charges, expenses and penalties including lawyers' fees, attorneys' fees, costs and any other expenses arising from a possible claim to JLL or the aforementioned companies and persons by a third party, as a consequence of an investment decision in the shareholding of WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A, and/or in any financial instrument issued by/for the Client, adopted based on the Report, regardless of the legal business or corporate operation through which the third party acquires a total or partial participation in said company, in any activity of the same or invests in any financial instrument issued by/for the Client.

Although this report should be read in conjunction with all the information set out in our report, we would point out that we have made several assumptions which are described herein. If any information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be erroneous, then the valuation figure may be inaccurate and should be re-evaluated. A prudent purchaser of this building would complete a full due diligence prior to closing a transaction.

Table of Contents

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Property Analysis | 1 |
| 2. | Legal | 2 |
| 3. | State of Repair | 3 |
| 4. | Valuation Methodology..... | 5 |
| 5. | Valuation..... | 10 |
| | APPENDIX..... | 11 |
| | Appendix 1: General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports | 12 |
| | Appendix 2: General Terms and Conditions of Business SPAIN | 14 |

1. Property Analysis

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

June 2024

Property Information

Key Figures

| | | | |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Property name | DomusVi Pamplona | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Care Home | | |
| Year built | 2024 | | |
| Tenure | 8072 | | |
| GLA | 8,072 m ² total | 1,129 m ² BG | 6,943.6 m ² AG |
| Total beds | 157 beds | | |
| Private / Public beds | 117 beds | 40 beds | |
| Double / Single beds | 72 beds | 85 beds | |
| Day Center | 0 beds | | |
| Address | C. Julián Gayarre, 1B, 31005 | | |
| Town | Pamplona | | |
| Province | Navarra | | |

| | | | |
|----------------------------|---|--|--|
| Letting situation | Lease agreement signed with DomusVi (top operator) | | |
| Comment | Breeam excellent certification pending after capex of 60.811€ | | |
| Cadastral Reference Number | 31000000002400370BL | | |



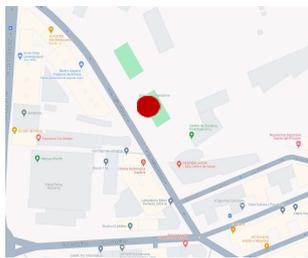
<https://www.domusvi.es/residencias-ancianos/navarra/pamplona>

Property Description

The building consists of an existing Care Home recently built and reformed, located in the city centre of Pamplona, in a consolidated residential area. It offers 157 beds in total, distributed over single and double bedrooms and spread over 3 upper floors (GF +3) and 2 basement floors. The asset has a total GLA of 8,072 m² in a plot of 5,300m² according to the Spanish Cadastre. Finally, the property has excellent communications with private transport and it can be accessed by walking from any point of the city. Regarding public transport, there are some city urban buses with stops around the residence. Currently, the property has a lease agreement signed since 2024 with DomusVi (a top operator). BREEAM Excellent Certificate pending.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|---------------------------------|---|--------------------|
| Environment | Located in a residential neighbourhood | |
| Position | City centre | |
| Access | Excellent communications by car, public transport and by walk | |
| Infrastructure | Good infrastructure and service level | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 20.5% in Navarra | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 6.4% in Navarra | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 47,036€ in Navarra | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,542€/m. Navarra | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Positive since 2021 | |
| Distance from major city centre | Integrated in the heart of Pamplona | |
| Other distance | Hospital Universitario Navarra is 2.5km far away | |

Risk Assessment (based on information provided)

Rating

| Operational Quality | (5 = excellent, 1 = poor) | |
|--------------------------|---------------------------|--|
| Appearance | 5 | Representative character, above the average, fully refurbished |
| Operative | 5 | Top operator - DomusVi |
| Size Assessment | 4 | 157 proper n° of beds 44 m ² / place |
| Double vs. Single places | 2 | 46% double vs. 54% single |
| Investment | 5 | New. Safe haven asset. Strategic fully urban location |

| Locational Assessment | (5 = excellent, 1 = poor) | |
|-----------------------|---------------------------|--|
| Macro location | 4 | Pamplona, capital province of Navarra |
| Micro location | 5 | Good, in the city centre of Pamplona |
| Region Coverage Ratio | 3 | 4.95 in Navarra vs. the 5.0 recommended |
| Visibility | 4 | Average |
| Target | 4 | Lightly above the average purchase power profile |

Lease Agreement Details

Top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 15 year + 10 yrs. of extension
Incentives, current rent: 615,000€/year. Step-up Feb. 2025: 820,000€/year
Rent Review: annual CPI (Jan. 2025 onwards)

Surface Right: 30 yrs. + 4 extension of 5 yrs, total of 50 yrs.
TERM Surface Right: 45.65 yrs. Lease expiry: 14/01/2070
Canon operator responsibility: 102,263€/yr.
NN Lease Agreement, property tax owner responsibility: 34,938€

Estimation of Value

Market Value

| | | | |
|-------------------------------|----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Capex (owner responsibility): | 60,811 € | Gross Market Value: | 13,464,752 € |
| | | Net Market Value (rounded): | 13,330,000 € |
| | | EBITDAR Multiplier: | 8.0 x |
| Discount Rate: | 7.30% | Value per bed/per m ² : | 84,900 €/bed 1,651 €/m ² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

C. Julián Gayarre, 1B, 31005
Pamplona
Navarra

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

June 2024

Property Information

Key Figures

| | | | |
|----------------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| Property name | Goya Pamplona | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Care Home | | |
| Year built | Opening in the coming 5 months | 2024 | |
| Tenure | 8321 | | |
| GLA | 8,321 m ² total | 605 m ² BG | 7,715.1 m ² AG |
| Total beds | 167 beds | | |
| Private / Public beds | - | | |
| Double / Single beds | 38 beds | 129 beds | |
| Day Center | - | | |
| Address | C. Eladio Cilveti, 5, 31006 | | |
| Town | Pamplona | | |
| Province | Navarra | | |
| Letting situation | Lease agreement signed with Albertia | | |
| Comment | Opening soon. ESG Very Good Breeam Certificate forecasted | | |
| Cadastral Reference Number | 310000000023585340D | | |



Property Description

Recently delivered Care Home, the opening will be soon (Dec. 2024), LPO granted (Declaración Responsable para la apertura - pending autorización de funcionamiento Sanitaria & Bienestar Social). It is located in the boundary of Pamplona. It offers 167 beds in total, distributed over single (129) and double (38) places in a building that spread over 6 upper floors (GF +5) and 2 basement floors. The asset has a total area of 7,715 m² above ground and 605 m² BG, in a plot of 2,596 m² according to the Spanish Cadastre. Based on the future new conditions of the building it is presumed that the Care Home will be fully adapted to the demand requirements and the qualities would be outstanding. BREEAM Very Good Certificate forecasted. The property has very good communications by private transport and it is accessed by walk. Regarding public transport, there are some city buses with stops around the residence. The valuation has been carried out under the Special Assumption that the property is operative.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|---------------------------------|---|--------------------|
| Environment | Expansion area for residential use, still poorly consolidated | |
| Position | Urban limit to the south, next to ring road | |
| Access | Easily accessible by public/private transport | |
| Infrastructure | Good infrastructure and service level | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 20.5% in Navarra | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 6.4% in Navarra | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 47,036€ in Navarra | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,542€/m. Navarra | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Positive since 2021 | |
| Distance from major city centre | Integrated in the heart of Pamplona | |
| Other distance | Hospital Universitario Navarra is 3.8km far away | |

Risk Assessment (based on information provided)

| Rating | | | | | |
|----------------------------|---------------------------|---|---------------------------|---|---|
| Operational Quality | (5 = excellent, 1 = poor) | Locational Assessment | (5 = excellent, 1 = poor) | | |
| Appearance | 5 | Representative character, above the average, recently built | Macro location | 4 | Pamplona, capital province of Navarra |
| Operative | 3 | Albertia as top Operator | Micro location | 4 | Not fully consolidated, with lands in the surroundings |
| Size Assessment | 5 | 167 perfect n° of beds, aligned with metric 46 m ² / place | Region Coverage Ratio | 3 | 4.95 in Navarra vs. the 5.0 recommended |
| Double vs. Single places | 4 | 23% double vs. 77% single | Visibility | 5 | Good due to corner position but area still in expansion |
| Investment | 5 | New. Safe haven asset | Target | 5 | Lightly above the average purchase power profile |

Lease Agreement Details

Albertia as top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 15 yrs. + 10 yrs.
Incentives: 50% of rent free period Yr. 1 and 25% yr. 2
Rent Review: annual CPI
Maintenance of roof top and structure: owner responsibility

Special Assumption

The Valuation of Goya Care Home has been carried out under the Special Assumption that the property has been completed with all activity licenses granted, is fully operative as at the Day 1. Due to some licenses are pending and the opening is schedule by Dec. 2024.
No leasing/operative are included in our valuation.

Estimation of Value

Market Value under

| | | | |
|---|---------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Special Assumption Day 1 Gross End Development Value: | 16,657,420 € | Gross Market Value "As is" | 16,071,582 € |
| Special Assumption Day 1 Net End Development Value: | 16,490,000 € | Net Market Value "As is": | 15,910,000 € |
| Exit Yield: | 5.45% | EBITDAR Multiplier: | 9.0 x |
| Discount Rate ("As is" / Special Assumption): | 7.35% 7.25% | Value per bed/per m ² : | 98,700 €/bed 1,982 €/m ² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

C. Eladio Cilveti, 5, 31006
Pamplona
Navarra

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

Property Information

June 2024

Key Figures

| | | | |
|---------------------------|---|-----------------------|---------------------------|
| Property name | Clinic Pamplona | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Clinic | | |
| Year built | WIP - delivery 2025 | | |
| Tenure | 5593 | | |
| GLA | 5,593 m ² total | 547 m ² BG | 5,046.3 m ² AG |
| Total beds | 98 beds | | |
| Private / Public beds | - / - | | |
| Double / Single beds | 8 beds | 90 beds | |
| Day Center | - | | |
| Address | C. Eladio Cilveti, 3, 31006 | | |
| Town | Pamplona | | |
| Province | Navarra | | |
| Letting situation | Lease agreement signed with Albertia | | |
| Comment | WIP at 40%. ESG Excellent Breeam Certificate forecasted | | |
| Cadastre Reference Number | 31000000002342366GP | | |



Property Description

The future building will be operated as a Clinic and is currently built at 40%. It is expected to be delivered in 2025. It will offer a mix of single and double bedrooms, 98 in total, split in 90 beds in single rooms and 8 beds in double rooms. The property will have a total built area of 5,593 distributed in 7 floors above ground (GF +6) and 1 basement floor. The plot measures 1,630 m².

Based on the future new conditions of the Clinic, we have presumed that the project will be above the average in terms of qualities. ESG will be taken into consideration in the project (BREEAM Excellent certification forecasted).

The valuation has been carried out under the Special Assumption that the works are completed and the property is operative.

Location Information

Micro-Location



| | | |
|---------------------------------|---|--------------------|
| Environment | Expansion area for residential use, still poorly consolidated | |
| Position | Urban limit to the south, next to ring road | |
| Access | Easily accessible by public/private transport | |
| Infrastructure | Good infrastructure and service level | |
| PIB per Household | 47,036€ in Navarra | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,542€/m. Navarra | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Positive since 2021 | |
| Distance from major city centre | Integrated in the heart of Pamplona | |
| Other distance | Hospital Universitario Navarra is 3.8km far away | |

Risk Assessment (based on information provided)

Rating

| Operational Quality | (5 = excellent, 1 = poor) | |
|--------------------------|---------------------------|--|
| Appearance | 5 | Outstanding design with representative character assumed |
| Operative | 5 | Albertia as top Operator |
| Size Assessment | 5 | 98 perfect n ^o of beds for a clinic 51 m ² / place |
| Double vs. Single places | 5 | 8% double vs. 92% single |
| Investment | 5 | Clinic, market niche, strong mismatch between demand/supply |

Locational Assessment (5 = excellent, 1 = poor)

| | | |
|----------------|---|---|
| Macro location | 4 | Pamplona, capital province of Navarra |
| Micro location | 4 | Not fully consolidated, with lands in the surroundings |
| Visibility | 4 | Good due to corner position but area still in expansion |
| Target | 5 | Lightly above the average purchase power profile |

Lease Agreement Details

Albertia as top Operator with Holding Corporate Guarantee
Mandatory period of 15 yrs. + 10 yrs.
Incentives: 50% of rent free period Yr.1 and 20% yr. 2
Rent Review: annual CPI
Maintenance of roof top and structure: owner responsibility

Special Assumption

The End Development Value of the Clinic will be carried out under the Special Assumption that the property is built with all activity licenses granted and fully operative as at the valuation date. Due to the fact that it is a WIP development, and the delivery is scheduled by April 2025.
No leasing / operative / development / leasing risks are included in our valuation.

Estimation of Value

Market Value under

| | | | |
|---|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Special Assumption Gross End Development Value: | 9,627,924 € | Gross Market Value "As is" | 4,288,900 € |
| Special Assumption Net End Development Value: | 9,530,000 € | Net Market Value "As is": | 4,250,000 € |
| Exit Yield: | 5.50% | EBITDAR Multiplier: | 9.0 x |
| Discount Rate: | 7.35% | Value per bed/per m ² : | 97,200 €/bed 1,704 €/m ² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

C. Eladio Cilveti, 3, 31006
Pamplona
Navarra

Property Analysis Report

Property overview for Wellder

Property Information

June 2024

Key Figures

| | | | |
|-----------------------------|--|---------|---|
| Property name | El Verger | | |
| Property type | Healthcare | | |
| Sub-segment | Care Home | | |
| Year built | 2001 | | |
| Tenure | Freehold | | |
| Built area (Areas provided) | 5,117.96 m ² | | |
| Total beds | 138 beds | | |
| Private / Public beds | - | - | - |
| Double / Single beds | 114 beds | 24 beds | - |
| Day Center | - | | |
| Address | Calle Sant Lluís, 51 | | |
| Town | El Vergel | | |
| Province | Alicante | | |
| Letting situation | Lease agreement signed with Colisée | | |
| Comment | The property was inspected in May 2024 | | |
| Cadastre Reference Number | 1336220BD6013N0001YK, 1336219BD6013N0001QK | | |



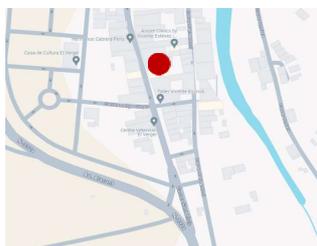
<https://colisee.es/centros/residencia-colisee-el-verger/>

Property Description

The building consists of an existing building being run as a Care Home built in 2001 and refurbished in 2007, according to the information provided. It is located in El Verger, in the province of Alicante. The property has a total authorized total capacity of 150 beds, but only 138 beds are currently being used, distributed over 24 single and 114 double, and spread over 5 upper floors (GF +4) and a basement floor for services and 12 prk slots. The asset has a total GLA of 5,117.96 m². The property has good communications with private transport, having the N-332 highway close to the property and it can be accessed by walking from any point of the city. In terms of public transport, the closest bus stop is el Verger, located at less than 1km from the property. Currently, the property has a lease agreement signed since March 2024 with Colisée (a top operator) until 2039. According to the information provided, the property has obtained CEE "C" rating and is expected to obtain BREEAM Certificate (very good, owner responsibility).

Location Information

Micro-Location



| | | |
|---------------------------------|--|--------------------|
| Environment | Urban environment | |
| Position | Outskirts | |
| Access | Accessible by walk and private car | |
| Infrastructure | Good level of services & infrastructure | |
| Ratio of Elderly people 65+ | 20.7% in Alicante | 20.1% in Spain |
| Ratio of Elderly people 80+ | 5.0% in Alicante | 6.1% in Spain |
| PIB per Household | 33,665€ Alicante | 41,416€ in Spain |
| Pension Income | 1,169€/m. in Alicante | 1,371€/m. in Spain |
| Population growth | Positive since 2020 | |
| Distance from major city centre | El Verger is 87km far from Alicante city and 95km from Valencia city | |
| Other distance | Hospital Denia is 8km far away | |

Risk Assessment (based on information provided)

Rating

| Operational Quality | (5 = excellent, 1 = poor) | | |
|--------------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| Appearance | 4 | Good/average appearance & conditions | |
| Operative | 4 | Top operator. Occ. rate 2023: 98%. Current effort rate: 56% | |
| Size Assessment | 4 | 138 very proper n° of beds | 37 m ² / place |
| Double vs. Single places | 1 | 83% double vs. 17% single | |
| Investment | 3 | Polarization between the prime vs. secondary locations | |

| Locational Assessment | (5 = excellent, 1 = poor) | |
|-----------------------|---------------------------|--|
| Macro location | 3 | Small seaside village |
| Micro location | 3 | Periphery, non-fully consolidated |
| Region Coverage Ratio | 5 | 2.25 in Alicante vs. the 5.0 recommended |
| Visibility | 3 | Average |
| Target | 5 | Average purchase power profile |

Lease Agreement Details

| | | |
|--|-------|-------|
| Top Operator: Colisée | | |
| Mandatory period of 15 year + extension 5yrs. Expiry date: 27/03/2039 | TERM: | 14.82 |
| Annual Rent: 562,000 € | | |
| Commitment to execute the necessary works to achieve BREEAM certificate. | | |

NNN Lease Agreement
Rent Review: annual CPI from Jan. 2025 onwards, cap at 4.0% and no less than 0%

Estimation of Value

Market Value

| | | | |
|-------------------------------|-----------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Capex (owner responsibility): | 110,000 € | Gross Market Value: | 8,964,449 € |
| | | Net Market Value (rounded): | 8,740,000 € |
| Exit Yield: | 6.45% | EBITDAR Multiplier: | 8.7 x |
| Discount Rate: | 8.25% | Value per bed/per m ² : | 63,330 €/bed 1,708 €/m ² |

This individual property summary should be read in conjunction with our engagement letter, full report and the terms and conditions contained therein. Our report and individual property summaries are for the exclusive use of Wellder and should not be disclosed to or relied upon by any third party.

Calle Sant Lluís, 51
El Vergel
Alicante

2. Legal

2.1. Tenure

Attached the Registry Units for each property.

In general terms, the valuations assume that there are no encumbrances or unduly onerous or unusual easements, restrictions, outgoings or conditions, likely to have an adverse effect upon the value of the land plot, and we have assumed that a good and marketable title is held. In any case, we would recommend that the information regarding tenure is verified by your legal advisors and, furthermore, we would stress that the above assumptions regarding tenure should not be relied upon until they have been confirmed as being accurate by your legal advisors.

2.2. Tenancy

According to the provided information, the lease agreements are signed under the following main clauses:

| Contract conditions | | | | | | |
|---------------------|---------|-----------|--------------|---|---------------|-----------------------------------|
| Property | Period | Extension | Passing Rent | Expenses | Rent Review | Type |
| DomusVi Pamplona | 15 yrs. | + 10 yrs. | 820,000 € | NN Property Tax owner responsibility | annual CPI | Surface Right until 14/01/2070 |
| Goya Pamplona | 15 yrs. | + 10 yrs. | 921,600 € | NNN Maintenance of roof top and structure: owner responsibility | annual CPI | Freehold |
| Clinic Pamplona | 15 yrs. | + 10 yrs. | 528,000 € | NNN Maintenance of roof top and structure: owner responsibility | annual CPI | Freehold |
| El Verger | 15 yrs. | 5 yrs. | 562,000 € | NNN | annual CPI | Freehold |

2.3. Purchaser's Costs

The Net Market Value stated in our reports is the value after Purchaser's Costs as defined below or Gross Market Value less Purchaser's Costs. The purchase of commercial property in Spain is a fairly straightforward process. Most of the transaction costs are standard throughout the country although each region is entitled to set its own document tax rate. The breakdown of Purchaser's Costs is as follows:

- Legal Fees including Public Notary, Property Registry and Lawyers taken as average costs 0.5%.
- Stamp Duty assumed is of 0.5% in Pamplona and 2.0% in Alicante would be chargeable on a purchase of the property. If the transaction on this property is seeking to take advantage of an avoidance scheme, you should be aware that the government is trying to close avoidance loopholes. We would therefore recommend seeking advice on any avoidance schemes in place of this property.

3. State of Repair

Our valuation has been undertaken on the basis that the properties are in good structural repair and condition and contains no deleterious materials and that the services will function satisfactorily.

Deleterious Materials

We consider it unlikely that there will be deleterious materials within the fabric of the buildings. We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building will be constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high-alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques will be used.

5.1 Environmental Considerations

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that property will be not affected by environmental contamination. However, should our site inspection and further reasonable enquiries during the preparation of the valuation lead us to believe that the land is likely to be contaminated we will discuss our concerns with you.

In the event of contamination being discovered, further specialist advice should be obtained. You are advised to ensure that your legal adviser takes up the usual enquiries on your behalf, in respect of possible contamination issues, prior to entering a commitment to purchase.

Ground Conditions

We have made the assumption that ground conditions are suitable for the future buildings and structures or any re-development. Since our normal enquiries do not suggest that there are likely to be archaeological remains present in or on the land, we have assumed that no abnormal constraints or costs would be imposed on any future development at the land by the need to investigate or preserve historic features. We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

5.2 ESG Risk

Physical Risks

We presume the properties are at low risk of flooding.

Global warming targets set in the Paris Agreement are 1.5-2.0° Celsius above pre-industrial levels. Even the lower end of this range will produce significant changes to global climate systems, including extreme heat or cold events, higher frequency and severity of precipitation or drought, and sea level rise. Therefore, the level of physical climate-related risk of the subject property is likely to fluctuate over its useful life. High levels of climate risk could affect occupier and investor demand, as well as ability to obtain building insurance.

No indications of past or present contaminative land uses have been provided. We cannot give any assurances that previous uses on the site or in the surrounding areas have not contaminated subsoil or ground water. In the event of contamination being discovered, further specialist advice should be obtained.

Transition Risks

Changing market expectations, policy and legal reform, and reputational impacts related to ESG represent increasing financial risk to investors.

We are witnessing market and legislative expectations of ESG factors increasing, with a heightened focus on sustainability, health & wellbeing, and Net Zero Carbon. The subject properties have BREEAM certificates. The EPC ratings for the property are provided below:

| Property | EPC Rating | EPC Date | GLA |
|------------------|---------------------------------|---------------|-------|
| DomusVi Pamplona | BREEM Excellent (after capex) | Expected 2024 | 8,072 |
| Residencia Goya | BREEAM Very Good | Expected 2024 | 8,321 |
| Clinic Goya | BREEAM Excellent (forecasted) | Expected 2025 | 5,593 |
| El Verger | BREEAM Certificate (forecasted) | Expected 2025 | 5,118 |

It is important to note that sustainability certifications have not been obtained yet, however they have certification BREEAM in use. They are expected to be reached this year 2024 or in 2025.

A prudent investor would consider a strategy to align the energy use intensity of the asset to the targets to minimize obsolescence risk going forward.

We are not aware of the current tenant being likely to be subject to negative ESG screening (e.g. for tobacco, gambling, alcohol, fossil fuels, carbon intensity, munitions, or animal testing).

ESG Risk Summary – Conclusion

In conclusion, the property is relatively futureproofed against ESG related obsolescence, due to its BREEAM Very Good / Excellent grade “in use” to be obtained through 2024/2025. This is likely to indicate strong value retention from an ESG risk perspective based on current legislative and market trajectories. We would summarize that the property has low exposure to ESG-related obsolescence.

4. Valuation Methodology

4.1. Methodology definitions

Market Value Definition

RICS Valuation – Professional Standards 2017).

“The estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”.

Discounted Cash Flow Method for “as completed” value

We estimated the future property cash flows for the first 10 years of operational performance. These cash flows include complete revenue and expense forecasts. These assumptions are based on the given business plan and contrasted with our benchmark analysis using in-house data and taking into account comparable properties. The importance of contrasting our assumptions with industry ratios and market comparables is vital in order to gain comfort around forecasting the performance of properties. Our conclusion was that the assumptions are reasonable, and we were comfortable adopting these forecasts in our analysis.

Capital Value per m²

This comprises an assessment of the Capital value of the property based on an analysis of investment transactions and market information relating to current pricing on an overall value per square meter basis. It is an unsophisticated form of valuation technique which if not adjusted, fails to have regard to the present and near future income flow derived from the existing lease structure. However, it is fairly common practise in the market place and since the purpose of our valuation is to arrive at an assessment of the open market value of the property, we have regard to this basis as one of the basis of valuation.

All of our valuations reflect the price that we would expect to appear in the (notional) sales contract and is therefore the net value ignoring any cost of disposal. In accordance with normal practise, we deduct from the gross valuation figure an allowance for usual purchasers' costs (2.5%) to arrive at a net valuation price.

Residual Methodology

This approach has been supported by the Capital Value per Square Metre method in order to verify the resulting values on a repercussion basis (price per buildable sq m.).

This technique takes as a starting point the value of the completed and let development, or final sales value, from which are deducted all development costs including infrastructure costs, construction costs, demolition costs, professional fees, licence fees, marketing costs, finance costs, developer's profit etc. to arrive at the price a developer could afford to pay for the site.

The method is appropriate for the analysis of the approach of an investor / developer to sites of these characteristics. Therefore, we consider that the project would be undertaken on the most profitable basis possible in accordance with the anticipated future market demand, and in accordance with the relevant planning and building legislation in order to obtain the highest possible rents achievable in the market taking into account the location and limitations of the general area. The adopted methodology as explained in the previous paragraph, reflects the price that a developer/investor would be prepared to pay for the site in its current condition.

All of our valuations reflect the price that we would expect to appear in the (notional) sales contract and are therefore the net values ignoring any cost of disposal. In accordance with normal practise, we deduct from the gross valuation figure an allowance for usual purchasers' costs to arrive at a net valuation price.

4.2. Valuation Parameters

General Assumptions

- Responsible ownership and competent property management are assumed.
- The information furnished by others is believed to be reliable, but no warranty is given for its accuracy.
- It is assumed that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures.
- It is assumed that the property will be in full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report.
- It is assumed that the property will conform to all applicable zoning and use regulations and restrictions.
- Our analysis is based on the information provided as at the valuation date. Furthermore, our analysis is based on current market conditions as at the valuation date.

Valuation Assumptions

Our analysis is based on the information provided as at the valuation date.

- 100% ownership assumed in the cases of El Verger, Goya and the Clinic whilst DomusVi Pamplona has been valued considering the Surface Right regime until the expiry date.
- It has been assumed the clauses of the Lease Agreements already signed with each operator and defined in the section 4.2 Tenancy. If the final terms should differ from the provided information in terms of rent, areas, beds, etc. the valuation should vary and a new valuation would be needed.
- The valuation takes into consideration the contract rents provided.
- Debt non considered.
- Valuations are provided net of purchaser's costs.
- After the current lease agreements, as letting assumption and based on the market conditions, we have assumed, as a general rule, triple net lease agreements with 20 years of duration and 5 months of free-rent period.
- The Estimated Rental Values based on an Effort Rate of 50% over the EBITDAR estimated and contrasted with the KPIs given.
- As non-recoverable cost, we have assumed the given expenses for each property, detailed in property sheets.

EDV | Special Assumptions

According to your instructions and the information provided, some valuations have been performed under the following **Special Assumptions**:

- The Valuation of Goya Care Home has been carried out under the Special Assumption that the property has been completed with all activity licenses granted, is fully operative as at the Day 1. Due to some licenses are pending and the opening is scheduled by Dec. 2024.
- The End Development Value of the Clinic will be carried out under the Special Assumption that the property is built with all activity licenses granted and fully operative as at the valuation date. Due to the fact that it is a WIP development, and the delivery is scheduled by April 2025.

No leasing / operative / development / leasing risks are included in our valuation.

The valuation assumptions are based on the market common practice.

Expenses and OPEX

According to the given business plans and contrasted with our market benchmark, we have adopted the following non-recoverable costs:

| Property | Capex | Property Tax |
|-------------------------|-----------|--------------|
| DomusVi Pamplona | 60,811 € | 34,938€/yr |
| Goya Pamplona | - | - |
| Clinic Pamplona | - | - |
| El Verger | 110,000 € | - |

CPI

According to Oxford Economics. No additional growth has been taken into consideration.

| Year 1 | Year 2 | Year 3 | Year 4 | Year 5 | Year 6+ | Year 7+ |
|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 3.31% | 2.02% | 1.90% | 1.93% | 1.98% | 1.98% | 2.00% |

Estimated Rental Value

Our opinion of ERV is based upon a combination of letting evidence and prevalent factors in the sector including supply, demand and the business viability in terms of incomes, opex and other expenses. Additionally, our Care Home Specialized Team are confident that at this benchmark ratio of rent a tenant could be secured.

Therefore, and as common practice within the market, the rent is directly related with the business activity. The rental values are set with an effort rate between 50% of the EBITDAR (EBITDA before rent).

It is worthy to mention, that these ranges could vary regarding the inherent features or conditions of the Care Homes, as well as, the economic level of the region, socio-demographic parameters, the specialization level, amongst other factors.

“As is” Valuation Assumptions

The valuations are based on the given projects for Care Homes, the main parameters of the developments are detailed in the Residual Calculations.

We take into consideration that the projects will be developed on the expected terms and there are no delays during the works calendar provided. As well as it has been assumed that the projects provided will conform to all applicable zoning and use regulations and restrictions.

For valuation purposes we have estimated the values “as is” of the subject WIP projects considering the following parameters:

(1) Areas:

Provided by the client for each project, the total areas are split in the sheet, above ground + below ground.

(2) Timing:

We have considered in the residual valuation the calendar based on the provided information. Timings detailed in each property sheet, delivery calendar by April 2025.

(3) Construction Costs:

Based on the information provided by the client, and contrasted with our data base, the given total budget has been considered for the valuation, after contrasting with our data base. The real budget and the comparison with our estimation total costs are included in the “Residual Calculations Sheet” for the property.

(4) Financial Cost:

Assumed interest rate of 4.00%, rely on market circumstances. The variation is based on the moment that the project was closed, and consequently, the moment that the financing was granted.

(5) Developer's Profit:

The main risk parameter used in the residual valuation is the developer's profit. This is expressed as a percentage of the EDV and is transformed into an additional cost that needs to be deducted from the total income to reach the final value.

Due to the fact that each project is in a different stage of construction, with different milestones achieved, and therefore, different adjacent risks. For the current valuations of the future project, we have estimated a developers' profit of 7.0%.)

Marketability

The subject portfolio would be liquid within the market thanks to its features such as the location (Pamplona main city with outstanding behavior and El Verger) all of them with strong corporates guarantee (DomusVi, Colisée and Alberta) and current/future qualities of the buildings (three of them new). Additionally, the investors' appetite remains high for the Healthcare industry, but there is a lack of prime product within the market.

Therefore, pursuant to the factors mentioned above, we are of the opinion that the sale of the subject property would be expected to take 6-12 months in the current market, including full due diligence and financing.

Lettability

We are of the opinion that if the entire properties were vacant, we would expect that due to their locations, size, and characteristics, it would take 6 to 10 months to find a tenant, including time for negotiations.

4.3. Investment Assumption and Conclusions**"As is" Value Summary**

| Property | Methodology | Delivery | GLA | Pending cost | Gross "As is" Value | Net "As is" Value | Repercussion Value (€/sqm AG) |
|----------|-------------|----------------------------|-------|--------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|
| Goya | DCF | Delivery/ Opening Q4 24 | 8,321 | - | 16,071,582 € | 15,910,000 € | 2,062€ |
| Clinic | Residual | Q2 2025 | 5,593 | 4,380,000€ | 4,288,900 € | 4,250,000 € | 842€ |

EDV Summary

Due to the characteristics of the property generating rent, we have adopted a traditional investment approach in our valuation based on the future income stream in a 10years DCF model. We consider this methodology most appropriate as yields and discount rates can be confidently analyzed from comparable market evidence for this asset class. The valuation for the WIP has been carried out throughout a Residual Calculation:

| Valuation Summary June 2024 | | | | | | | | | | | | | | | | | Portfolio | | | |
|-----------------------------|----------|--------------------|---------------|-----------|------------|--------------------------|----------------|------------------------|--------------------|---------------|-----------------|------------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| Property | Title | Valuation | GLA | Type | Beds | Contract Rent Stabilized | Rent/bed | NET Incomes stabilized | Market Rent | Sinking Funds | Non-Rec. | Capex | Exit Yield | IRR | Gross End Development Value | NET End Development Value | Value €/m² | Value €/bed | Gross Value "As is" | Net Value "As is" |
| DomusVi Pamplona | 8072.34 | As is | 8,072 | Care Home | 157 | 820,000 € | 5,223 € | 785,062 € | 829,000 € | 0.50% | 34,938 € | 60,811 € | - | 7.30% | 13,464,752 € | 13,330,000 € | 1,651 € | 84,900 € | 13,464,752 € | 13,330,000 € |
| Goya Pamplona | Freehold | Special Assumption | 8,321 | Care Home | 167 | 921,600 € | 5,519 € | 921,600 € | 919,000 € | 0.00% | - € | 0 € | 5.45% | 7.35% "as is" 7.25% "day 1" | 16,657,420 € | 16,490,000 € | 1,982 € | 98,700 € | 16,071,582 € | 15,910,000 € |
| Clinic Pamplona | Freehold | Special Assumption | 5,593 | Clinic | 98 | 528,000 € | 5,388 € | 528,000 € | 528,000 € | 0.00% | - € | 0 € | 5.50% | 7.30% | 9,627,924 € | 9,530,000 € | 1,704 € | 97,200 € | 4,288,900 € | 4,250,000 € |
| El Verger | Freehold | As is | 5,118 | Care Home | 138 | 562,000 € | 4,072 € | 562,000 € | 500,000 € | 0.00% | - € | 110,000 € | 6.45% | 8.25% | 8,964,449 € | 8,740,000 € | 1,708 € | 63,330 € | 8,964,449 € | 8,740,000 € |
| Total | | | 27,104 | | 560 | 2,831,600 € | 5,056 € | 2,796,662 € | 2,776,000 € | | 34,938 € | 170,811 € | | | 48,714,545 € | 48,090,000 € | 1,774 € | 85,875 € | 42,789,683 € | 42,230,000 € |

5. Valuation

5.1. Market Value

Having regard to the foregoing, we are of the opinion that the Market Value of the portfolio, subject to the information included in each individual property report as at June 3rd 2024 is:

Net Market Value "As is"

42,230,000

**(Forty-Two Million and Two Hundred and Thirty
Thousand Euros)**

Net Market Value under Special Assumption

48,090,000

**(Forty-Eight Million and Ninety
Thousand Euros)**

Our opinion of Market Value is stated as a figure net of purchaser's costs

5.2. Confidentiality and Publication

In accordance with our normal practice we confirm that the Report is confidential to the party to whom it is addressed for the specific purpose to which it refers. No responsibility whatsoever is accepted to any third party and neither the whole of the Report, nor any part, nor references thereto, may be published in any document, statement or circular, nor in any communication with third parties without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Yours faithfully

Félix Painchaud, MRICS
Senior Director, Value & Risk Advisory
Head of RICS
On behalf of JLL Spain

Lourdes Pérez, MRICS
Director Value & Risk Advisory
Healthcare Lead
On behalf of JLL Spain

APPENDIX

Appendix 1: General Principles Adopted in the Preparation of Valuations and Reports

It is our objective to discuss and agree the terms of our instructions and the purpose and basis of the valuation, at the outset, to ensure that we fully understand and meet our client's requirements. Following are the general principles upon which our Valuations and Reports are normally prepared; they apply unless we have agreed otherwise and specifically mentioned the variation in the body of the report. These General Principles should be read in conjunction with JLL's General Terms and Conditions of Business except insofar as this may be in conflict with other contractual arrangements.

- **RICS Appraisal and Valuation Manual**

All work is carried out in accordance with the Practice Statements contained in the RICS Appraisal and Valuation Manual published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, by valuers who conform to the requirements thereof.

- **Valuation Basis**

Our reports state the purpose of the valuation and, unless otherwise noted, the basis of valuation is as defined in the Appraisal and Valuation Manual. The full definition of the basis which we have adopted is either set out in our report or appended to these General Principles.

- **Assumptions and Special Assumptions**

Where we make an assumption or special assumption in arriving at our valuations, we define these terms in accordance with the "the Red Book" as follows:

- Assumption: A supposition taken to be true.
- Special Assumption: An assumption that either assumes facts that differ from the actual facts existing at the valuation date, or that would not be made by a typical market participant in a transaction on the valuation date.

We will not take steps to verify any assumptions.

- **Disposal Costs and Liabilities**

No allowances are made for any expenses of realisation, or for taxation which might arise in the event of a disposal. All property is considered as if free and clear of all mortgages or other charges which may be secured thereon. Valuations are prepared and expressed exclusive of VAT payments, unless otherwise stated.

- **Subcontractors**

There are circumstances where we may wish to instruct subcontractors. We have a duty of care to ensure that, in the delivery of services, the subcontractors meet our own standards.

- **Source of Information**

Where we have been provided with information by the client, or its agents, borrower, or its advisors, we assume that it is correct and complete and is up to date and can be relied upon.

We accept as being complete and correct the information provided to us, by the sources listed, as to details of tenure, tenancies, tenant's improvements, planning consents and other relevant matters, as summarised in our report. JLL cannot accept any responsibility for information that is not accurate or correct.

- **Documentation - Titles**

We assume, unless informed to the contrary, that each property has a good and marketable title, that all documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements, or other outgoings of an onerous nature which would have a material effect on the value of the interest under consideration, nor material litigation pending. Where we have been provided with documentation, we recommend that reliance should not be placed on our interpretation without verification by your lawyers.

- **Tenants**

In case of actual or prospective tenants within the property under analysis, although we reflect our general understanding of a tenant's status in our valuations, enquiries as to the financial standing of actual or prospective tenants are not normally made unless specifically requested. Where properties are valued with the benefit of lettings, it is therefore assumed, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the lease and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

- **Visit/Inspection of the Asset**

If a visit (internal and/or external) is agreed with the Client, our usual practice is to do a superficial visual analysis of the property in order to express a professional opinion of its value. We will comment on any items of defect or wants of repairs that we notice during our inspection and which in our opinion, if not rectified, would have a material effect on the property, and that, at the present time, affect its value.

- **Measurements / Floor areas**

Our usual practice is to base our valuation on the areas provided by you assumed as accurate and correct, as reflected in this proposal. In specific cases where measurements are carried out at the client's request, these are carried out in accordance with the International Property Measurement Standards (IPMS) published by the Royal Institution of Chartered Surveyors, unless we specify that we have relied on another source.

- **Town Planning and Other Statutory Regulations**

Our valuations are based on the information provided by you. We have in all cases assumed that the uses to which the land and buildings are put, are established for planning purposes, and that all necessary town-planning consents and bye-law approvals have been obtained, and all other relevant statutory regulations complied with if not otherwise specified in the relevant sections of the subject report.

- **Structural Surveys**

Unless expressly instructed, we do not carry out a structural survey, nor do we test the services and we therefore do not give any assurance that any property is free from defects. We seek to reflect in our valuations and readily apparent defects or items of disrepair which we note during our inspection or costs of repair which are brought to our attention.

- **Deleterious Materials and pollution**

We do not normally carry out investigations on site to ascertain whether any building was constructed or altered using deleterious materials or techniques (including, by way of example, high alumina cement concrete, wood wool as permanent shuttering, calcium chloride or asbestos). Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that no such materials or techniques have been used.

- **Site Conditions**

We do not normally carry out investigations on site in order to determine the suitability of ground conditions and services for the purposes for which they are, or are intended to be, put; nor do we undertake archaeological, ecological or environmental surveys. Unless we are otherwise informed, our valuations are on the basis that these aspects are satisfactory and that, where development is contemplated, no extraordinary expenses or delays will be incurred during the construction period due to these matters.

- **Environmental Contamination**

Unless expressly instructed, we do not carry out site surveys or environmental assessments, or investigate historical records, to establish whether any land or premises are, or have been, contaminated. Therefore, unless advised to the contrary, our valuations are carried out on the basis that properties are not affected by environmental contamination.

- **ESG Risk assessments & insights**

We do not carry out site surveys or ESG assessments & insights to establish whether any physical or transition risks. Unless we are specifically advised to the contrary, our valuations assume that the properties are not affected by ESG risks.

- **Outstanding Debts**

In the case of property where construction works are in hand, or have recently been completed, we do not normally make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed works, or obligations in favour of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team.

- **Confidentiality and Third-Party Liability**

Our Valuations and Reports are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer, and no responsibility whatsoever is accepted to any third parties. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, any be published in any document, statement or circular, or in any communication with third parties, without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Appendix 2: General Terms and Conditions of Business SPAIN

1. AGREEMENT

1.1. These Terms together with any Engagement set out the terms on which JLL will provide the Services to the Client. Each of the provisions provided in the Agreement are severable and distinct from the others.

1.2. The Engagement shall prevail to the extent of any conflict between the Terms, and the Engagement. The Agreement supersedes any previous arrangement concerning its subject matter. Unless the Parties agree otherwise, these Terms shall apply to any future instructions from the Client, although such instructions may be subject to a separate Engagement.

2. INTERPRETATION

The following definitions and rules of interpretation apply in these Terms:

2.1. Definitions

“**Affiliates**” includes in relation to either Party each and any subsidiary or holding company of that Party and each and any subsidiary of a holding company of that Party and any business entity from time to time controlling, controlled by, or under common control with, either Party, and “**holding company**” means a holding company as defined in Article 42 of the Spanish Code of Commerce;

“**Agreement**” any Engagement and these Terms together;

“**Client**” means the Party who enters into the Agreement with JLL;

“**Engagement**” means the agreement, letter of engagement or engagement agreement or email and any schedules/appendices sent to the Client by JLL (or agreed in writing) which sets out details of the Services to be provided to the Client pursuant to the Agreement;

“**Insolvent**” means in relation to:

- (a) a company (including anybody corporate), that it:
 - (i) is unable to pay its debts as they fall due;
 - (ii) becomes or is deemed insolvent;
 - (iii) has a notice of intention to appoint an administrator filed at Court in respect of it, has an administrator appointed over, or has an administration order in relation to it, or has appointed a receiver or an administrative receiver over, or an encumbrancer takes possession of or sells the whole or part of its undertaking, assets, rights or revenue;
 - (iv) passes a resolution for its winding up or a court of competent jurisdiction makes an order for it to be wound up or dissolved or it is otherwise dissolved (other than a voluntary winding up solely for the purpose of a solvent amalgamation or reconstruction); or
 - (v) enters into an arrangement, compromise or composition in satisfaction of its debts with its creditors or any class of them or takes steps to obtain a moratorium or making an application to a court of competent jurisdiction for protection of its creditors;
- (b) a partnership, that it is dissolved by reason of the bankruptcy of one or more of its partners;
- (c) an individual, that he is bankrupt; and
- (d) a Party based outside Spain, that it is considered insolvent by the laws applicable to that Party;

“**JLL**” means Jones Lang LaSalle España, S.A. Castellana 79, 4th Floor, registered in Madrid (Spain) with company number **C.I.F. A-78492303**, and/or any Affiliate of JLL that provides the Services to the Client;

“**Materials**” means all materials, equipment, documents and other property of JLL;

“**Party**” means either the Client or JLL (as the context requires) and “**Parties**” shall mean both of them;

“Services” means the Services set out in the Engagement or as otherwise agreed in writing between the Parties; **“Terms”** means these terms and conditions.

2.2. Unless the context otherwise requires, words in the singular shall include the plural and in the plural shall include the singular.

2.3. A reference to a statute or statutory provision is a reference to it as it is in force as at the date of the Agreement and shall include all subordinate legislation made as at the date of the Agreement under that statute or statutory provision.

2.4. Any words following the terms including, include, in particular or any similar expression shall be construed as illustrative and shall not limit the sense of the words preceding those terms.

2.5. Headings are for convenience only and do not affect the interpretation of this Agreement

3. SERVICES

3.1. JLL shall provide the Services using reasonable care and skill.

3.2. JLL has no obligation to provide any services other than the Services and has no obligation to provide nor any liability for:

- a) an opinion on the price of a property (unless specifically agreed in writing);
- b) any advice regarding the condition of a property (unless specifically agreed in writing);
- c) the security or management of a property unless specifically instructed to arrange it;
- d) the safety of any third party entering any premises; or
- e) the management or payment of any third-party suppliers.

3.3. Where agreed in writing JLL shall use reasonable endeavours to meet any performance dates. JLL shall not be responsible for any failure to meet performance dates due to causes outside its reasonable control and time shall not be of the essence for performance of the Services.

3.4. JLL shall have the right to make any changes to the Services which are necessary to comply with any applicable law, regulation, safety requirement, or which do not materially affect the nature or quality of the Services and JLL shall notify the Client in any such event.

3.5. Without prejudice to clause 9.2(b), if JLL becomes aware of a conflict of interest, it shall advise the Client and take reasonable steps to recommend a course of action.

4. CLIENT OBLIGATIONS

4.1. The Client shall:

- a) notify JLL promptly if it considers that any details or requirements set out in the Engagement are incomplete or inaccurate;
- b) co-operate with JLL in all matters relating to the Services;
- c) provide JLL, its employees, agents, consultants and subcontractors, with access to the relevant property as reasonably required by JLL to provide the Services;
- d) promptly provide JLL with such information and materials as it may reasonably require in order to supply the Services, and warrants that such information is complete and accurate; and

- e) obtain and maintain all necessary licences, permissions and consents which may be required by the Client before the date on which the Services are to start.

4.2. In the event of any act or omission by the Client in breach of the Agreement or failure by the Client to perform any relevant obligation (Client Default):

- a) JLL shall without limiting its other rights or remedies have the right to suspend performance of the Services until the Client remedies the Client Default, and to rely on the Client to relieve it from the performance of any of its obligations to the extent the Client Default prevents or delays JLL's performance of any of its obligations; and
- b) JLL shall not be liable for any costs or losses sustained or incurred by the Client arising directly or indirectly from the Client Default.

4.3. The Client is responsible for effecting and maintaining adequate property and public liability insurance in relation to its activities and any relevant properties owned or occupied by it and shall be responsible for the safety of any person entering the relevant property.

4.4. The Client will not hire any person that is providing their services for JLL during this contract's period of validity or within the 12 months following its termination without JLL authorization. Otherwise, the client must pay a compensation, (as a cost for the training provided to the employee in question) the equivalent to the salary that the employee has received over the last 12 months.

5. PAYMENTS

5.1. Whenever possible, the fees and expenses (if known) for the Services shall be as set out in the Engagement. Where fees and expenses for the Services are not specified in writing,

5.2. JLL shall be entitled to the fee specified by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) or if there is none specified, by any other applicable professional body chosen by JLL (acting reasonably) or, if none is specified, a fair and reasonable fee by reference to time spent undertaking the Services; and reimbursement of any expenses properly incurred by JLL on the Client's behalf.

5.3. All amounts payable by the Client under the Agreement are exclusive of value added tax (VAT) or similar taxes which the Client shall pay at the applicable rate.

5.4. In consideration of the provision of the Services, the Client shall pay each invoice submitted by JLL in accordance with the Agreement within 28 days from the date of invoice.

5.5. If the Client fails to make any payment due to JLL under the Agreement by the due date for payment, then JLL reserves the right to charge late payment interest after the due date on the overdue amount at the rate established in 15/2010 Act, of 5th of July, Measures for Combating Late Payment in Commercial Transactions. Such interest shall accrue on a daily basis from the due date until actual payment of the overdue amount, whether before or after judgment. The Client shall pay the interest together with the overdue amount.

5.6. If termination of the Agreement takes place prior to the Services being completed, JLL shall, without limitation to its other rights and remedies under this Agreement or at law, be entitled to receive from the Client a reasonable fee proportionate to the part of the Services performed to the date of termination.

6. INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS

6.1. All intellectual property rights in or arising out of or in connection with the Services including the

intellectual property rights in Materials shall be owned by JLL unless otherwise expressly agreed in writing. For this purpose “intellectual property rights” means patents, utility models, rights to inventions, copyright and related rights, trademarks and service marks, trade names and domain names, rights in get-up, goodwill and the right to sue for passing off or unfair competition, rights in designs, rights in computer software, database rights, rights to preserve the confidentiality of information (including know-how and trade secrets) and any other intellectual property rights, including all applications for (and rights to apply for and be granted), renewals or extensions of, and rights to claim priority from, such rights and all similar or equivalent rights or forms of protection which subsist or will subsist, now or in the future, in any part of the world.

6.2. Each Party, its employees, agents and subcontractors have a non-exclusive right to use any material provided by the other Party for the purposes for which it is supplied or prepared. No third party has any right to use any such materials without the specific consent of the owner. The licence granted by JLL shall be perpetual but is subject to JLL having received all fees in full.

7. CONFIDENTIALITY

A Party (receiving party) shall keep in strict confidence all technical or commercial know-how, processes or initiatives which are of a confidential nature and have been disclosed to the receiving party by the other Party (disclosing party), its employees, agents or subcontractors, and any other confidential information concerning the disclosing party's business, its products and services which the receiving party may obtain. The receiving party shall only disclose such confidential information to those of its employees, agents and subcontractors who need to know it for the purpose of discharging the receiving party's obligations under the Agreement, and shall ensure that such employees, agents and subcontractors comply with the obligations set out in this clause as though they were a party to the Agreement. The receiving party may also disclose such of the disclosing party's confidential information as is required to be disclosed by law, any governmental or regulatory authority or by a court of competent jurisdiction, or with the consent of the disclosing party.

8. LIABILITY

8.1. Save in respect of JLL's liability for death or personal injury caused by its negligence, or the negligence of its employees, agents or subcontractors or for fraud or fraudulent misrepresentation (which is not excluded or limited in any way):

- a) JLL shall under no circumstances whatsoever be liable, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, for any loss of profit, loss of revenue or loss of anticipated savings, or for any indirect, special or consequential loss arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services; and
- b) JLL's total liability in respect of all losses arising out of or in connection with the Agreement and/or the Services, whether in contract, tort (including negligence), breach of statutory duty, or otherwise, shall not exceed the amount of the fees agreed between the Parties.

8.2. JLL shall have no liability for the consequences, including delay in or failure to provide the Services:

- a) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to provide information or other material that JLL reasonably requires promptly, or where that information or material provided is inaccurate or incomplete;
- b) to the extent that the Client or someone on the Client's behalf for whom JLL is not responsible is responsible, and where JLL is one of the parties liable in conjunction with others, JLL's liability shall be limited to the share of loss reasonably attributable to JLL on the assumption that all other parties pay the share of loss attributable to them (whether or not they do); or
- c) due to any failure by the Client or any representative or agent of the Client to follow JLL's advice or

recommendations.

8.3. JLL owes no duty of care and has no liability to anyone but the Client unless specifically agreed in writing by JLL.

9. TERMINATION

9.1. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement by giving the other Party 28 days' written notice.

9.2. Without limiting its other rights or remedies, either Party may terminate the Agreement with immediate effect by giving written notice to the other Party if:

- a) the other Party commits a material breach of the Agreement and (if such a breach is remediable) fails to remedy that breach within 14 days of that Party being notified in writing to do so;
- b) a conflict of interest arises which prevents JLL continuing to act for the Client; or
- c) the other Party becomes Insolvent.

9.3. Without limiting its other rights or remedies, JLL may suspend provision of the Services under the Agreement or any other contract between the Client and JLL if the Client becomes Insolvent, or JLL reasonably believes that the Client is about to become Insolvent, or if the Client fails to pay any amount due under the Agreement on the due date for payment.

9.4. On termination of the Agreement for any reason:

- a) the Client shall immediately pay to JLL all of JLL's outstanding unpaid invoices and interest and, in respect of Services supplied but for which no invoice has been submitted and associated expenses, JLL shall submit an invoice, which shall be payable by the Client immediately on receipt;
- b) the Client shall return any Materials which have not been fully paid for. Until they have been returned, the Client shall be solely responsible for their safe keeping and will not use them for any purpose not connected with the Agreement. Where all fees have been paid the Client shall be entitled to retain such Materials and they shall be licensed in accordance with clause 6.2;
- c) JLL may, to comply with legal, regulatory or professional requirements, keep one copy of all material it then has that was supplied by or on behalf of the Client in relation to the Services;
- d) the accrued rights, remedies, obligations and liabilities of the Parties as at expiry or termination shall be unaffected, including the right to claim damages in respect of any breach of the Agreement which existed at or before the date of termination or expiry; and
- e) clauses which expressly or by implication survive termination shall continue in full force and effect.

9.5. JLL may destroy any papers it has after six years from the earlier of completion of the Services or termination of the Agreement.

10. DATA PROTECTION

10.1. JLL (including third parties as described in our Privacy Statement available at www.jll.es) may process in hard copy and/or in electronic form, personal data regarding the Client, its officers and any other individuals connected with the Client ('Client Contacts'). It may also verify the identity of Client Contacts including carrying out checks with third parties such as financial probity, anti-money laundering or sanctions-checking agencies. To facilitate compliance with money laundering regulations and avoid duplication of due diligence, the Client acknowledges that JLL may share Client Contacts' personal data with such third-party agencies and JLL Affiliates.

10.2. Unless the Agreement and factual arrangements dictate otherwise, as between the parties for the

purposes of the Agreement, the Client is deemed to be the controller and JLL is deemed to be the processor. The Client will ensure that any transfer of personal data to JLL (and any sub-processors under clause 10.11) complies with Data Protection Legislation. In providing the Services, JLL in its role as processor shall comply with Data Protection Legislation as it relates to data processors. Nothing within this Agreement relieves either party of its own direct responsibilities and liabilities under Data Protection Legislation.

10.3 JLL shall not process personal data other than on the documented instructions of the Client, unless it is required to process the personal data by any law to which it is subject. In such a case JLL shall inform the Client of that legal requirement before complying with it, unless that law prohibits JLL from doing so.

10.4 JLL shall ensure that it and any third party with access to the personal data has appropriate technical and organisational security measures in place, to guard against the unauthorised or unlawful processing of personal data and against the accidental or unlawful destruction, loss, alteration, unauthorised disclosure of, or access to, the personal data. On request in writing, JLL shall provide to the Client a general description of the security measures it has adopted.

10.5 JLL shall take reasonable steps to ensure any person that has access to personal data is made aware of their responsibilities, and subject to enforceable duties of confidentiality.

10.6 JLL shall notify the Client without undue delay if it:

10.6.1 receives a request from an individual for subject access, or a request relating to any of the other individuals' rights available under the Data Protection Legislation, in respect of personal data;

10.6.2 receives any enquiry or complaint from a data subject, supervisory authority or third party regarding the processing of the personal data;

10.6.3 becomes aware of a personal data breach affecting personal data, unless the breach is unlikely to result in a risk to the rights and freedoms of data subjects.

10.7 JLL shall assist and provide all information reasonably requested in writing by the Client in relation to data protection impact assessments or 'prior consultation' with supervisory authorities or matters under clause 10.6.

10.8 JLL shall maintain all the records and information necessary to demonstrate its compliance with the requirements set out in this clause 10.

10.9 JLL shall allow the Client (or its appointed auditor) to audit JLL's compliance with this clause 10. The Client agrees to give reasonable notice of any audit, to undertake any audit during normal business hours, to take steps to minimise disruption to JLL's business, and not exercise this right of audit more than once every year unless instructed otherwise by a supervisory authority.

10.10 JLL shall upon receipt of a written request from the Client delete or return all the personal data at the end of the provision of the Services. JLL may retain copies of the personal data in accordance with any legal or regulatory requirements, or any guidance that has been issued in relation to deletion or retention by a supervisory authority.

10.11 JLL shall only engage a sub-processor where:

10.11.1 the Client has agreed in writing to the engagement of the sub-processor; or

10.11.2 the sub-processor is an Affiliate of JLL or a service provider engaged by JLL to support the infrastructure and administration of its business.

10.12 JLL shall ensure that any arrangements between JLL and a sub-processor are governed by a written

contract including terms which offer at least the same level of protection for personal data as those set out in this clause. Where JLL intends to engage a new sub-processor under 10.11.2 and the Client objects, then Client may choose to terminate the Services in accordance with clause 9.

10.13 In accordance with clause 12.1, JLL shall remain liable for the acts and omissions of its sub-processors.

10.14 JLL shall only transfer personal data outside the European Economic Area where it has ensured the transfer complies with Data Protection Legislation.

11. FORCE MAJEURE

11.1. Neither Party shall be liable to the other Party as a result of any delay or failure to perform its obligations under the Agreement as a result of any event beyond the reasonable control of either Party including strikes, lock-outs or other industrial disputes (whether involving the workforce of JLL or any other party), failure of a utility service or transport network, act of god, war, riot, civil commotion, malicious damage, compliance with any law or governmental order, rule, regulation or direction, accident, breakdown of plant or machinery, fire, flood, storm or default of suppliers or subcontractors.

11.2. If such an event prevents either Party from providing any of the Services for more than four weeks, the affected Party shall, without limiting their other rights or remedies, have the right to terminate the Agreement immediately by giving written notice to the Party.

11.3. This clause does not apply to the payment of fees due to JLL by Client.

12. GENERAL

12.1. **Subcontracting.** JLL may subcontract or deal in any other manner with all or any of its rights or obligations under the Agreement to any third party or agent provided that:

- (i) where JLL subcontracts or delegates its obligations at the specific request of the Client, JLL shall have no liability for the acts or omissions of the third party or agent; and
- (ii) otherwise, JLL shall remain liable for the acts or omissions of the third party or agent, unless the Client agrees to rely only on the third party or agent, such agreement not to be unreasonably withheld.

12.2. **Notices.**

a) Any notice or other communication, including the service of any proceedings or other documents in any legal action given to a Party under or in connection with the Agreement shall be in writing, addressed to that Party at its registered office (if it is a company) or its principal place of business (in any other case) or such other address as that Party may have specified to the other Party in writing in accordance with this clause, and shall be delivered personally or sent by pre-paid first class post or commercial courier. Any notice or other communication sent to a Party located in a different country to the sending Party must be sent by commercial courier.

b) A notice or other communication shall be deemed to have been received: if delivered personally, when left at the address referred to in clause 12.2.a); if sent by Certified post at 9.00 am on the second business day after posting; or if sent by commercial courier, on the date and at the time that the courier's delivery receipt is signed. For this purpose, a business day means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for business in London.

12.3. **Severance.**

a) If any provision or part-provision of the Agreement is or becomes invalid, illegal or unenforceable, it shall be deemed modified to the minimum extent necessary to make it valid, legal and enforceable. If such

modification is not possible, the relevant provision or part-provision shall be deemed deleted. Any modification to or deletion of a provision or part-provision under this clause shall not affect the validity and enforceability of the rest of the Agreement.

b) If any provision or part-provision of the Agreement is invalid, illegal or unenforceable, the Parties shall negotiate in good faith to amend such provision so that, as amended, it is legal, valid and enforceable, and, to the greatest extent possible, achieves the intended commercial result of the original provision.

12.4. **Waiver.** A waiver of any right under the Agreement or law is only effective if it is in writing and shall not be deemed to be a waiver of any subsequent breach or default. No failure or delay by a Party in exercising any right or remedy provided under the Agreement or by law shall constitute a waiver of that or any other right or remedy, nor shall it prevent or restrict its further exercise of that or any other right or remedy. No single or partial exercise of such right or remedy shall prevent or restrict the further exercise of that or any other right or remedy.

12.5. **No Partnership or Agency.** Nothing in the Agreement is intended to, or shall be deemed to, establish any partnership or joint venture between the Parties, nor constitute either Party the agent of the other for any purpose. Neither Party shall have authority to act as agent for, or to bind, the other Party in any way.

12.6. **Third parties.** A person who is not a Party to the Agreement shall not have any rights to enforce its terms unless specifically agreed in writing.

12.7. **Variation.** Except as set out in these Terms, no variation of the Agreement, including the introduction of any additional terms and conditions, shall be effective unless it is agreed in writing and signed by both parties.

12.8. **Protection of Employees.** Save in respect of fraud or criminal conduct no employee of JLL or any Affiliate has any personal liability to the Client nor to anyone representing the Client. Neither the Client nor anyone representing the Client may make a claim or bring proceedings against an employee or former employee personally.

12.9. **Complaints.** There is a claim procedure available upon request.

12.10. **Publicity.** Neither Party may publicise or issue any specific information to the media about the Services or the Agreement's subject matter without the consent of the other.

12.11. **Criminal Activity.** The Client acknowledges that to comply with law and professional rules on suspected criminal activity JLL is required to check the identity of Clients.

12.12. **Regulated Activity.** JLL is not permitted to carry out any activity regulated by the 4/2015 Stock Market Act, of 23rd of October, except through an authorised person and in accordance with a **separate agreement**. Unless JLL specifically agrees otherwise in writing, no communication by JLL is intended to be, or should be construed as, an invitation or inducement to any person to engage in investment activity for the purposes of the 4/2015 Stock Market Act, of 23rd of October, or as the approval of any communication of any such invitation or inducement.

12.13. **Anti-bribery.** JLL undertakes to take all necessary and reasonable measures in order to avoid corruption and bribery. In this sense, JLL will not be able to offer, promise, cede or make third parties offer, submit, or let-through their collaborators, executive directors, or third parties, benefits or other advantages (e.g. money, valuable gifts or invitations that do not they have primarily a commercial purpose to collaborators

or executive directors of the first contractor, including their relatives and other people who have a close relationship). This provision shall not apply to samples of products/deliverables delivered to the first contractor for evaluation or testing. The right to claim damages remains. The first contractor shall have the right, in the event of breach of the Anti-corruption clause, after prior written notice, even if it is returned, to immediately cancel all existing contracts. In the case of a serious breach, it is not necessary to notice all parties.

12.14. **Governing Law.** The Agreement and any disputes arising from it (including non-contractual claims and disputes) are governed by Spanish Law.

12.15. **Jurisdiction.** Each Party irrevocably agrees, for the sole benefit of JLL that, subject as provided below, the Courts of Madrid shall have exclusive jurisdiction over any dispute or claim arising out of or in connection with this agreement or its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims). Nothing in this clause shall limit the right of JLL to take proceedings against the Client in any other court of competent jurisdiction, nor shall the taking of proceedings in any one or more jurisdictions preclude the taking of proceedings in any other jurisdictions, whether concurrently or not, to the extent permitted by the law of such other jurisdiction.

12.16. **Survival.** Clauses 5 to 9 shall survive termination of the Agreement.



JLL Spain

Madrid
Paseo de la Castellana 79 - 4ª planta
28046 Madrid, España

Felix Painchaud
Senior Director
Head of RICS Valuation
Spain
Felix.Painchaud@jll.com

JLL Spain

Barcelona
Torre Glòries
Diagonal 211 - Pl. 26
08018 Barcelona, España

ANEXO VI Informe de estructura organizativa

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 Welder, leasing, planes de negocio provisionales y planes presupuestarios (si los hubiere). Estos informes incluyen, entre otros, información relativa a las actividades de inversión de Welder, 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