

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

En virtud de lo previsto en el Apartado Segundo Subapartado 2.1 a) de la Circular 3/2023, se remite la siguiente documentación:

- Estados Financieros Intermedios Semestrales y el Informe de Gestión intermedio consolidados de la Sociedad y su Grupo correspondientes al periodo de los primeros seis meses del ejercicio corriente, esto es, el periodo finalizado el 30 de junio de 2024, que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de la Sociedad correspondientes al período de los primeros seis meses del ejercicio corriente, esto es, el periodo finalizado el 30 de junio de 2024, que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor.

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

En Barcelona, a 24 de octubre de 2024

Dña. Marta Ríos Estrella
Secretaria del Consejo de Administración

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

Estados Financieros Intermedios
Consolidados e Informe de Gestión
Intermedio Consolidado correspondientes al
periodo de seis meses terminado el 30 de
junio de 2024

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

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2024
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	88.906	45.566	FONDOS PROPIOS		94.603	49.629
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 9	517	424	Capital-		93.035	49.435
Otros activos financieros		517	424	Capital escriturado		93.035	49.435
Total activo no corriente		89.423	45.990	Reservas de la Sociedad Dominante		(57)	(35)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante		(660)	(86)
				Reservas consolidadas		889	(11)
				Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		1.396	326
				Total patrimonio neto	Nota 12	94.603	49.629
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		4.983	2.920	Deudas a largo plazo-	Nota 13	2.733	424
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 10	175	80	Acreedores por arrendamiento financiero		2.063	-
Deudores varios	Nota 10	430	708	Otros pasivos financieros		670	424
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15	4.378	2.132	Total pasivo no corriente		2.733	424
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 9	2.000	-	PASIVO CORRIENTE:			
Otros activos financieros		2.000	-	Deudas a corto plazo-	Nota 13	94	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 11	3.035	2.903	Acreedores por arrendamiento financiero		94	-
Tesorería		3.035	2.903	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		2.011	1.760
Total activo corriente		10.018	5.823	Acreedores varios		2.005	1.722
TOTAL ACTIVO		99.441	51.813	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15	6	38
				Total pasivo corriente		2.105	1.760
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		99.441	51.813

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del balance de situación intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Miles de Euros)

	Notas	30/06/2024	30/06/2023
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 16	1.561	149
Prestaciones de servicios		1.561	149
Otros gastos de explotación-	Nota 16	(590)	(450)
Servicios exteriores	Nota 16 y 17	(524)	(428)
Tributos		(66)	(22)
Amortización del inmovilizado	Nota 8	-	(35)
Resultado de explotación consolidado		971	(336)
Ingresos financieros-		32	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros		32	-
Resultado financiero consolidado		32	-
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 8	393	-
Resultado consolidado antes de impuestos		1.396	(336)
Resultado consolidado del ejercicio		1.396	(336)
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		1.396	(336)
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios		-	-

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Miles de Euros)

	30/06/2024	30/06/2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	1.396	(336)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada(III)	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)	1.396	(336)
Total resultado global atribuido a la sociedad dominante	1.396	(336)
Total resultado global atribuidos a intereses minoritarios	-	-

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(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 31 de diciembre de 2022	60	-	-	-	(86)	(26)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(336)	(336)
Operaciones con socios o propietarios-	8.000	-	-	-	-	8.000
Aumentos de capital	8.000	-	-	-	-	8.000
Aplicación del resultado	-	-	(86)	-	86	-
Saldo a 30 de junio de 2023	8.060	-	(86)	-	(336)	7.638
Saldo a 31 de diciembre de 2023	49.435	(35)	(86)	(11)	326	49.629
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.396	1.396
Operaciones con socios o propietarios-	43.600	-	-	-	-	43.600
Aumentos de capital	43.600	-	-	-	-	43.600
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(22)	-	-	-	(22)
Aplicación del resultado	-	-	(574)	900	(326)	-
Saldo a 30 de junio de 2024	93.035	(57)	(660)	889	1.396	94.603

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Miles de Euros)

	Notas	30/06/2024	30/06/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):		(831)	(460)
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos		1.396	(336)
Ajustes al resultado-		(425)	35
Amortización del inmovilizado		-	35
Ingresos financieros		(32)	-
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	Nota 8	(393)	-
Cambios en el capital corriente-		(1.834)	(159)
Deudores y otras cuentas a cobrar	Notas 10 y 15	(2.063)	(92)
Otros activos corrientes		-	(4)
Acreeedores y otras cuentas a pagar	Nota 15	229	(63)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		32	-
Otros cobros financieros		32	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):		(42.883)	(7.382)
Pagos por inversiones-		(42.883)	(7.382)
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(41.183)	(7.332)
Otros activos financieros	Nota 9	(1.700)	(50)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):		43.846	1.050
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-	Nota 12	43.600	1.000
Emisión de instrumentos de patrimonio		43.600	1.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	Nota 13	246	50
Otras deudas		246	50
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		132	(6.792)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 11	2.903	7.056
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 11	3.035	264

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

1. Actividad del Grupo Wellder

Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., Sociedad Dominante del Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI, (en adelante, el “Grupo” o el “Grupo Wellder 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. solicitó 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 constituyó Wellder Alfa, S.A.U., con un capital social de 60 miles de euros, representado por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad.

Adicionalmente, con 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 quedó 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.

Con fecha de 18 de abril de 2024 la Junta General de Accionistas de la Sociedad ha acordado 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.

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante presentó con fecha 30 de septiembre de 2022 ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción de acogerse al régimen especial fiscal regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Adicionalmente, el 26 de septiembre de 2023 su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U. solicitó también acogerse a dicho régimen. En consecuencia, ambas sociedades se encuentran acogidas a un régimen fiscal especial por el que se deberán cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la actividad de promoción que incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y la tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades, residentes o no en territorio español, con objeto social similar, y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión:
 - Deberán invertir el 80% del valor del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a la adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Este porcentaje deberá cumplirse según la media trimestral de los balances y en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder del arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente. En el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo deberá calcularse en base consolidada.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años desde la fecha de compra (para el cómputo, se tendrá en cuenta el periodo de un año en el que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años desde la fecha de compra.

3. Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a cotización en un mercado de negociación regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
5. Obligación de distribución del resultado: La sociedad deberá distribuir como dividendos:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
6. Obligación de información: Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula el régimen especial de las SOCIMI.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en esta, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

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

Otra información

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, este no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas 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 los estados financieros intermedios consolidados

a) Marco normativo

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido elaborados 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 del ejercicio 2023 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

b) Bases de presentación

Los estados financieros intermedios consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.a) anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 30 de junio de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

No obstante, dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados del Grupo a 30 de junio de 2024 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 los estados financieros intermedios consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Los estados financieros intermedios consolidados de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 24 de octubre de 2024.

c) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros intermedios consolidados 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 estados financieros intermedios consolidados 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 2024 han entrado 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:		
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
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 financieros 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

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes –

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB (International Accounting Standards Board), pero no habían entrado aun en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aun adoptadas por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos	Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio".	Sin fecha fijada
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
Modificaciones NIIF 9 y NIIF 7 Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros	Estas modificaciones aclararán la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros; aclaran y añaden orientación adicional para evaluar si un activo financiero cumple con el criterio únicamente de pagos de principal e intereses; incorporan nuevos requerimientos de información a revelar; y actualizan la información a revelar para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado global.	1 de enero 2026
Modificación a la NIIF 18 Presentación de los estados financieros	Esta modificación establece cambios en la presentación de ingresos y gastos, con nuevas categorías y subtotales en los estados de resultados, lo que afectará la forma en que se informan los beneficios operativos y la rentabilidad.	1 de enero de 2027
Modificación a la NIIF 19 Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses	Esta nueva norma ha sido desarrollada para permitir que las dependientes sin responsabilidad pública, con una matriz que aplica las normas NIIF en sus estados financieros consolidados, apliquen las normas NIIF con requisitos de desglose reducidos.	1 de enero de 2027

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

c) Moneda funcional

Los presentes estados financieros intermedios consolidados 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 estos estados financieros intermedios consolidados 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 ellos. 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 30 de junio de 2024 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados, 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 intermedia 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, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, además de las cifras del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de la Sociedad Dominante y para el balance de situación intermedio consolidado, las partidas del balance de situación consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

La aplicación de los criterios contables en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y en el ejercicio 2023 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos por este motivo.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia 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 las presentes notas explicativas consolidadas.

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

Los presentes estados financieros intermedios consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A. y de las sociedades participadas por esta.

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.

Los estados financieros 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 intermedia consolidada.

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

Finalmente, los presentes estados financieros intermedios consolidados 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 30 de junio de 2024 y 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 fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la aplicación a “Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante” de 574 miles de euros.

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante ha obtenido unos beneficios de 216 miles de euros (pérdida de 226 miles de euros a 30 de junio de 2023). Los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2024, al tratarse de un periodo intermedio.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados, 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 dichos estados financieros intermedios consolidados, han sido las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación intermedio 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 intermedia 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 intermedio 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. A 30 de junio 2024, 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 a 30 de junio de 2024 ha sido el descuento de flujos de caja (Discounted Cash Flow). La estimación de los flujos futuros se ha realizado para un horizonte temporal de diez años, considerando revisiones de rentas, aplicando para calcular el valor residual una rentabilidad de salida de entre el 5,45% y el 6,45%. 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:

30/06/2024	Ingresos		Rentabilidad de salida	
Tipo	-10%	+10%	-1%	+1%
Inversión inmobiliaria	(9.146)	9.798	9.911	(6.414)
Total	(9.146)	9.798	9.911	(6.414)

31/12/2023	Ingresos		Rentabilidad de salida	
Tipo	-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 periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 sería de, aproximadamente, 9.146 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 6.414 miles de euros.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023 el deterioro potencial sería de, aproximadamente, 4.752 miles de euros para una disminución de los ingresos del 10%, y 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 intermedio consolidado cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento financiero.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 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 intermedia consolidada.
- d) **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada:** las inversiones en deuda y patrimonio que no cumplan con los requerimientos para ser clasificadas en alguna de las categorías anteriores se medirán a su valor razonable con cambios en la cuenta pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

El Grupo aplica el modelo general de pérdida esperada para los activos financieros, a excepción de las cuentas a cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar sin componente financiero significativo, para las que aplica el modelo simplificado de pérdida esperada. En este contexto, el Grupo utiliza una matriz

de provisiones para el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas sobre cuentas por cobrar comerciales que considera su experiencia de pérdidas crediticias históricas, ajustada como proceda de acuerdo con lo establecido en la norma en vigor para estimar las pérdidas crediticias de sus cuentas a cobrar. La información histórica que se obtenga se ajusta considerando variables de mercado y las provisiones sobre estas a fecha de cálculo.

Pasivos financieros

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

30 de junio de 2024

	Fecha de valoración	Miles de Euros		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	30/06/2024	-	-	88.906
Total activos		-	-	88.906

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

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 intermedio 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 periodo.

f) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados, 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 intermedio 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. solicitó también acogerse a dicho régimen.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades a partir del ejercicio en que surta efectos la solicitud. En el caso de generarse bases imponibles negativas bajo el régimen fiscal de SOCIMI, no será de aplicación el artículo 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 solo 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 intermedio consolidado

El estado de flujos de efectivo intermedio consolidado ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- 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. 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 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023, no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	1.396	(336)
- procedente de actividades continuadas	1.396	(336)

	N.º de acciones	N.º de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	63.711	6.732
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles)	63.711	6.732

	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	0,02	(0,05)
- procedente de actividades continuadas	0,02	(0,05)

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.

Más del 90% de los ingresos proceden de arrendamientos a sociedades de un mismo grupo.

7. Arrendamientos

Arrendamiento operativo

En su condición de arrendador –

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las rentas futuras en vigor pactadas contractualmente, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas, son las siguientes:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
En un año	3.780	2.329
De dos a cinco años	14.967	9.027
A más de cinco años	35.699	20.439

Los ingresos reconocidos por arrendamientos han ascendido a 1.561 miles de euros en los seis primeros meses de 2024 y a 136 miles de euros en los seis primeros meses de 2023, correspondiendo a los contratos de arrendamiento de los inmuebles y derecho de superficie que son propiedad del Grupo.

8. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación intermedio consolidado adjunto durante los primeros seis meses de 2024 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Terrenos y construcciones
Saldo a 1 de enero de 2024	45.566
Adiciones	42.947
Variaciones de valor	393
Saldo de 30 de junio de 2024	88.906

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación intermedio consolidado adjunto durante el ejercicio 2023 fueron los siguientes:

	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 28 de marzo de 2024, el Grupo ha adquirido una residencia en Alicante. El 14 de mayo de 2024 y el 3 de junio de 2024, el Grupo ha adquirido dos residencias en Pamplona, así como un derecho de superficie para desarrollar otra residencia en Pamplona.

Con fecha 22 de febrero de 2023, el Grupo adquirió una residencia en Burgos, a la que se añadieron cinco residencias más en Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra y León adquiridas el 16 de octubre de 2023. La totalidad de las residencias se encuentran íntegramente arrendadas o comprometidas para su arrendamiento.

Durante los seis primeros meses de 2024 se han percibido ingresos por el alquiler de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.561 miles de euros (Nota 16). Por otro lado, durante los seis primeros meses de 2024, ha habido gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias por importe de 54 miles de euros, todos ellos asociados a las fincas arrendadas.

Durante los seis primeros meses de 2023 se percibieron ingresos por el alquiler de las inversiones inmobiliarias por importe de 136 miles de euros (Nota 16). Por otro lado, durante los seis primeros meses de 2023, hubo gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias por importe de 19 miles de euros.

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta recoge la variación de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 393 miles de euros positivos para los seis primeros meses de 2024, no habiendo importe alguno en los seis primeros meses de 2023. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias determinada de acuerdo con valoraciones de expertos independientes (Nota 4-a).

Otra información

La superficie total de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2024 es de 66.627 m2 de activos no residenciales y a 31 de diciembre de 2023 era de 39.523 m2 de activos no residenciales.

A 30 de junio de 2024, no hay deuda asociada a las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo, excepto el pasivo por arrendamiento financiero consecuencia de la contabilización bajo NIIF 16 del derecho de superficie que ostenta 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.

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 30 de junio de 2024, 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 intermedio consolidado adjunto se clasifica, a efectos de valoración, en las siguientes categorías a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

30 de junio de 2024

	Miles de Euros
	Depósitos y fianzas a largo plazo
Activos financieros a coste amortizado	517
Total	517

31 de diciembre de 2023

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

A 30 de junio de 2024 y 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.

A corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” del balance de situación intermedio consolidado adjunto se clasifica, a efectos de valoración, en las siguientes categorías a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023:

30 de junio de 2024

	Miles de Euros
	Depósitos y fianzas a corto plazo
Activos financieros a coste amortizado	2.000
Total	2.000

A 30 de junio de 2024, el Grupo tiene registrada en este epígrafe una imposición a plazo fijo.

31 de diciembre de 2023

A cierre del ejercicio 2023 el Grupo no tenía inversiones financieras a corto plazo.

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

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Cientes	175	80
Deudores varios	430	708
Total	605	788

El saldo de la cuenta "Deudores varios" 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el detalle de la antigüedad de los saldos de clientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	31/12/2023
Saldo no vencido	605	788
Total clientes y deudores varios	605	788

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 asciende a 3.035 miles de euros y a 2.903 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.

Con fechas 14 de febrero de 2023 y 3 de julio de 2023, la Junta General de Accionistas aprobó dos ampliaciones de capital adicionales, por importe de 1.000 miles de euros (1.000.000 acciones) y 41.375 miles de euros (41.374.600 acciones), respectivamente. Las mencionadas ampliaciones de capital quedaron formalizadas en escritura pública el 27 de febrero de 2023 y 9 de octubre de 2023, respectivamente.

Con fechas 27 de marzo de 2024 y 16 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas ha aprobado dos ampliaciones de capital adicionales, por importe de 5.600 miles de euros (5.600.000 acciones) y 38.000 miles de euros (38.000.000 acciones), respectivamente, quedando el capital social representado por 93.034.600 acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las mencionadas ampliaciones de capital han quedado formalizadas en escritura pública el 27 de marzo de 2024 y 7 de mayo de 2024, respectivamente.

El detalle de los accionistas es el siguiente:

	30/06/2024		31/12/2023	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Figaria Investments Holding, B.V.	90.243.562	97,00%	47.951.562	97,00%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2.791.038	3,00%	1.483.038	3,00%
Total	93.034.600	100,00%	49.434.600	100,00%

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 30 de junio de 2024, esta reserva no se encuentra completamente constituida en la Sociedad Dominante.

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

Limitaciones a la distribución de dividendos

En concordancia con su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

13. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo por vencimientos, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, teniendo en cuenta tanto su valor a coste amortizado como su valor nominal, es el siguiente:

30 de junio de 2024

	Miles de Euros							Total valor nominal
	Valor coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo					
		Menor de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Mayor de 5 años	Total largo plazo	
Acreedores por arrendamiento financiero	2.157	98	100	102	104	6.791	7.097	7.195
Otros pasivos financieros	670	-	-	-	-	670	670	670
Total deudas	2.827	98	100	102	104	7.461	7.767	7.865

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	424	-	-	-	-	424	424	424

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 30 de junio de 2024 se incluye en el epígrafe “Acreedores por arrendamiento financiero” el pasivo por arrendamiento financiero consecuencia de la contabilización bajo NIIF 16 del derecho de superficie que ostenta el Grupo.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, se incluyen en epígrafe “Otros pasivos financieros” del balance de situación intermedio consolidado adjunto un importe de 670 miles de euros y 424 miles de euros, respectivamente, correspondiente a las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

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 intermedio consolidado adjunto, separando los movimientos que suponen flujos de efectivo de los que no los suponen:

30 de junio de 2024

	Miles de Euros			
	01/01/2024	Flujos de caja	Sin impacto en flujos de caja	30/06/2024
			Otros	
Deudas no corrientes:				
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	2.063	2.063
Otras deudas a largo plazo	424	246	-	670
Deudas corrientes:				
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	94	94
Total pasivos de actividades de financiación	424	246	2.157	2.827

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

14. Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2024, el Grupo no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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 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 a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, dado que hasta dicha 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 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor a 30/06/2024	Saldo deudor a 31/12/2023	Saldo acreedor a 30/06/2024	Saldo acreedor a 31/12/2023
Hacienda Pública, por IVA	4.372	2.132	-	34
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	6	-	6	4
Total saldos corrientes	4.378	2.132	6	38

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

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Resultado contable antes de impuestos	1.396	(336)
Diferencias permanentes:		
Gastos de constitución y ampliaciones de capital	(22)	-
Diferencias temporarias:		
Ajustes de consolidación NIC 40 y NIIF 16	(853)	-
Base imponible	521	(336)
Tipo impositivo	0,00%	0,00%
Cuota	-	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 como para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023.

No se han reconocido activos por impuesto diferido.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados.

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 no cuentan con 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.

- 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 partida "Reservas consolidadas" del balance de situación intermedio consolidado adjunto incluye 28 miles de euros de reservas generadas por el resultado positivo del ejercicio 2023 de la sociedad participada Wellder Alfa, S.A.U. correspondiente a la dotación obligatoria del 10% de su beneficio, hasta el límite del 20% del capital social de esta, a reserva legal según se establece en la Ley de Sociedades de Capital, sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento.

El resto de los importes registrados en los epígrafes "Reservas de la Sociedad Dominante" y "Reservas consolidadas" del balance de situación intermedio consolidado adjunto corresponden a gastos imputados directamente en el patrimonio neto, todos ellos sujetos al tipo de gravamen del cero por ciento.

- 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.

La sociedad participada Wellder Alfa, S.A.U. ha distribuido 254 miles de euros de dividendos a su Socio Único, Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., con cargo a beneficios del ejercicio 2023, sujetos al tipo de gravamen del cero por ciento.

- 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.

La distribución de dividendos de Wellder Alfa, S.A.U. con cargo a beneficios del ejercicio 2023 ha sido propuesta por los Administradores Mancomunados de dicha sociedad con fecha 27 de marzo de 2024 y aprobada por su Accionista Único con fecha 16 de abril de 2024.

- 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 los siguientes inmuebles, destinados al arrendamiento:

Naturaleza	Fecha adquisición	Ubicación
Urbano	22/02/2023	Burgos
Urbano	16/10/2023	Pontevedra
Urbano	16/10/2023	A Coruña
Urbano	16/10/2023	Ávila
Urbano	16/10/2023	León
Urbano	16/10/2023	Zamora
Urbano	28/03/2024	Alicante
Urbano	14/05/2024	Pamplona
Urbano	14/05/2024	Pamplona
Urbano	03/06/2024	Pamplona

El valor contable total de todos estos inmuebles a efectos del consolidado es de 88.906 miles de 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 intermedio 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 periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

Las sociedades del Grupo no tienen 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.

16. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2024 y al periodo terminado el 30 de junio de 2023, realizado en su totalidad en el mercado nacional y distribuido por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Alquileres	1.561	136
Otras prestaciones de servicios	-	13
Total	1.561	149

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 periodo terminado el 30 de junio de 2024 y al periodo terminado el 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Servicios de profesionales independientes	121	43
Otros servicios exteriores	386	377
Resto de conceptos	17	8
Total servicios exteriores	524	428
Otros tributos	66	22
Total tributos	66	22
Total otros gastos de explotación	590	450

La partida "Otros servicios exteriores" 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 periodo terminado el 30 de junio de 2024 y el periodo terminado el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Periodo terminado el 30 de junio de 2024

	Miles de Euros
	Servicios recibidos
Otras empresas vinculadas:	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	970
Total	970

Periodo terminado el 30 de junio de 2023

	Miles de Euros
	Servicios recibidos
Otras empresas vinculadas:	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	481
Total	481

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han ascendido a 970 miles de euros. De estos, 375 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 intermedia consolidada adjunta (Nota 16). De los restantes 595 miles de euros, 591 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 intermedio consolidado adjunto, y 4 miles de euros corresponden al devengo de honorarios pendientes de facturar en concepto de "Development fee", estando también capitalizados como mayor valor del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado adjunto.

Los honorarios devengados por el Grupo por estos conceptos durante el periodo de 6 meses terminado a 30 de junio de 2023 ascendieron a 481 miles de euros. De estos, 375 miles de euros correspondían 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 intermedia consolidada adjunta (Nota 16). Los restantes 106 miles de euros correspondían 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 intermedio consolidado adjunto.

Saldos con partes vinculadas

A 30 de junio de 2024, el importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación intermedio consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros
	30/06/2024
	Acreeedores varios
Otras empresas vinculadas:	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	210
Total	210

A 30 de junio de 2024 el saldo con "Otras empresas vinculadas" corresponde a una factura pendiente de pago a Renta Corporación Real Estate, S.A., por honorarios en concepto de "Origination Fee and Analysis of Assets to Be Included".

A 31 de diciembre de 2023, no había saldos con partes vinculadas.

Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha percibido retribución alguna por parte del Grupo durante el periodo de seis meses acabado el 30 de junio de 2024 ni durante el ejercicio 2023, ni tampoco se le han concedido anticipos ni créditos. Por otro lado, el Grupo no dispone de personal propio por lo que, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, no existe personal correspondiente a la Alta Dirección.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 ni durante el ejercicio 2023 se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad Dominante y sus accionistas o Administradores.

18. Otra información

Honorarios de auditoría

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (Ernst & Young, S.L.), o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor, han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	30/06/2024	30/06/2023
Servicios de auditoría	28	22
Total servicios de auditoría y relacionados	28	22

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.

	30/06/2024	31/12/2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	1	3
Ratio de operaciones pagadas	1	2
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	74

	Importe (Miles de Euros)	
	30/06/2024	31/12/2023
Total pagos realizados	45.025	46.522
Total pagos pendientes	1.213	935

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

	30/06/2024	31/12/2023
Volumen monetario (Miles de Euros)	44.738	46.270
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	99%	99%
Número de facturas	45	103
Porcentaje sobre el total de facturas	98%	94%

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

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

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity y la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, acordó incorporar a dicho segmento del Mercado, con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive, la totalidad de las acciones de la Sociedad.

Adicionalmente, con posterioridad al 30 de junio de 2024, el Grupo ha suscrito dos financiaciones bancarias con garantía, principalmente hipotecaria, por importe total de 43.000 miles de euros.

Por otro lado, con fecha 12 de septiembre de 2024, el Grupo ha adquirido una residencia en la localidad de Badalona.

No se han producido más hechos significativos posteriores al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 que pudieran tener un impacto significativo en los presentes estados financieros consolidados, a excepción de los detallados en las presentes notas explicativas consolidadas.

ANEXO I

SOCIEDADES DEPENDIENTES

30 de junio de 2024

	% participación		30/06/2024			Accionista	Actividad
	Directa	Indirecta	Miles de Euros				
	30/06/2024	30/06/2024	Capital	Reservas	Resultado		
SOCIEDADES DEPENDIENTES:							
Wellder Alfa, S.A.U. (*) Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta 08017 Barcelona	100 %	—	46.308	38.017	581	Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.	1

(*) Sociedad no auditada.

(1) Arrendamiento de bienes inmuebles.

31 de diciembre de 2023

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

(*) Sociedad no auditada.

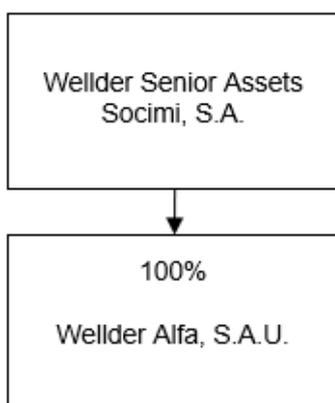
(1) Arrendamiento de bienes inmuebles.

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

Informe de Gestión consolidado
correspondiente al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2024

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 portafolio 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 adquirió sus primeras seis residencias en las localidades de Burgos, Ávila, Zamora, A Coruña, Pontevedra y León. Durante los seis primeros meses de 2024, el Grupo ha adquirido cuatro residencias más, en las localidades de Alicante y Pamplona.

2. Resultado de los negocios

El Grupo Wellder Senior Assets SOCIMI cierra el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 con un **resultado neto positivo** de 1.396 miles de euros, frente a los 336 miles de euros negativos de resultado neto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

El **importe neto de la cifra de negocios** del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 1.561 miles de euros, y se compone en su totalidad de ingresos por alquileres, en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 el importe fue de 149 miles de euros.

Los **otros gastos de explotación** ascienden a 590 miles de euros, en comparación con los 450 miles de euros de los primeros seis meses de 2023, 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 393 miles de euros, y corresponden a la revalorización del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de los inmuebles del Grupo hasta su valor de mercado, que ha sido determinado por un experto independiente, no habiendo importe alguno en los primeros seis meses de 2023.

El **activo no corriente** a 30 de junio de 2024 asciende a 89.423 miles de euros, e incluye principalmente las inversiones inmobiliarias por importe de 88.906 miles de euros.

Su composición es la siguiente:

Miles de Euros	30/06/2024	31/12/2023	Variación
Inversiones inmobiliarias	88.906	45.566	43.340
Otros activos financieros	517	424	93
Total activo no corriente	89.423	45.990	43.433

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

Miles de Euros	30/06/2024	31/12/2023	Variación
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	175	80	95
Deudores varios	430	708	(278)
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4.378	2.132	2.246
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.983	2.920	2.063

A 30 de junio de 2024, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar asciende a 4.983 miles de euros, lo que supone un aumento de 2.063 miles de euros con respecto al 31 de diciembre de 2023.

El aumento se produce principalmente por un incremento del epígrafe de “Otros créditos con las Administraciones Públicas”, por importe de 2.246 miles de euros, debido al aumento de la cuenta a cobrar por el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto a la **tesorería**, el periodo se cierra con una posición de liquidez de 3.035 miles de euros, 132 miles de euros superior a la posición a 31 de diciembre de 2023.

El **patrimonio neto** se sitúa en 94.603 miles de euros a 30 de junio de 2024 respecto a los 49.629 miles de euros a 31 de diciembre de 2023. El aumento se debe principalmente al efecto conjunto de:

- Las ampliaciones de capital que han sido aprobadas y elevadas a público durante los seis primeros meses de 2024 por un importe conjunto de 43.600 miles de euros.
- El resultado positivo del periodo terminado el 30 de junio de 2024 por importe de 1.396 miles de euros.

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

Miles de Euros	30/06/2024	31/12/2023	Variación
Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo	2.063	-	2.063
Otros pasivos financieros a largo plazo	670	424	246
Acreedores por arrendamiento financiero a corto plazo	94	-	94
Acreedores varios	2.005	1.722	283
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6	38	(32)
Total pasivos	4.838	2.184	2.654

A 30 de junio de 2024, el saldo de los pasivos es de 4.838 miles de euros, lo que supone un aumento de 2.654 miles de euros con respecto al de 31 de diciembre de 2023 debido, fundamentalmente, al pasivo consecuencia de la contabilización bajo NIIF 16 del derecho de superficie que ostenta el Grupo.

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 intermedio consolidado

Liquidez y recursos de capital

El Grupo a cierre del periodo finalizado a 30 de junio de 2024 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 intermedio consolidado

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, a 30 de junio de 2024 este no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 30 de junio de 2024, el Grupo no presenta operaciones fuera del balance de situación intermedio 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 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 a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, dado que hasta dicha 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 resto del 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 30 de junio de 2024, el periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 1 día.

8. Investigación y desarrollo

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo no ha realizado inversiones en investigación y desarrollo.

9. Acciones propias

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Grupo no ha realizado operaciones con instrumentos de patrimonio propio.

10. Medidas Alternativas de Rendimiento

Medidas Alternativas de Rendimiento	Unidad	Definición	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023	Relevancia de su uso
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	Miles de Euros (m€)	Resultado consolidado de explotación – amortización del inmovilizado + variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	1.364 m€ = 971 m€ + 393 m€	-301 m€ = -336 m€ + 35 m€	Medida de rentabilidad operativa sin tener en consideración los intereses, impuestos, provisiones y amortizaciones

11. Hechos posteriores

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity y la Circular 1/2023, de 4 de julio, sobre Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, acordó incorporar a dicho segmento del Mercado, con efectos a partir del día 31 de julio de 2024, inclusive, la totalidad de las acciones de la Sociedad.

Adicionalmente, con posterioridad al 30 de junio de 2024, el Grupo ha suscrito dos financiaciones bancarias con garantía, principalmente hipotecaria, por importe total de 43.000 miles de euros.

Por otro lado, con fecha 12 de septiembre de 2024, el Grupo ha adquirido una residencia en la localidad de Badalona.

No se han producido más hechos significativos posteriores al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 que pudieran tener un impacto significativo en los presentes estados financieros consolidados, a excepción de los detallados en las presentes notas explicativas consolidadas.

Diligencia de firmas de los consejeros en documento separado de los estados financieros intermedios 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 24 de octubre de 2024 los Estados Financieros Intermedios Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, que se adjuntan al presente documento.

Los miembros que integran el Consejo de Administración del Grupo por la presente Diligencia declaran firmados los citados Estados Financieros Intermedios Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 formulados por unanimidad.

D. Roland Wilhelmus Goverdina Mangelmans
Presidente

D. Alfonso Raphael Torres Villalba
Vicepresidente

D. Steve Guido Erzsi Goossens
Vocal

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

D. David Vila Balta
Vocal

**Wellder Senior Assets
SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)**

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de
2024

WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2024
(Miles de Euros)

ACTIVO	30/06/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO:		
Inversiones inmobiliarias	7.249	7.296	FONDOS PROPIOS	92.534	48.740
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos-	84.308	40.708	Capital-	93.035	49.435
Instrumentos de patrimonio	84.308	40.708	Capital escriturado	93.035	49.435
Inversiones financieras a largo plazo-	50	50	Reservas-	(57)	(35)
Otros activos financieros	50	50	Otras reservas	(57)	(35)
Total activo no corriente	91.607	48.054	Resultados negativos de ejercicios anteriores	(660)	(86)
			Resultado del ejercicio-Beneficio	216	(574)
			Total patrimonio neto	92.534	48.740
			PASIVO NO CORRIENTE:		
ACTIVO CORRIENTE:			Deudas no corrientes-	50	50
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	203	180	Otros pasivos financieros no corrientes a largo plazo	50	50
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	43	29	Total pasivo no corriente	50	50
Otros créditos con las Administraciones Públicas	160	151			
Periodificaciones a corto plazo	20	5	PASIVO CORRIENTE:		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	818	639	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	2	-
Tesorería	818	639	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	62	88
Total activo corriente	1.041	824	Acreedores varios	59	86
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	3	2
TOTAL ACTIVO	92.648	48.878	Total pasivo corriente	64	88
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	92.648	48.878

WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA DEL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024
(Miles de Euros)

	30/06/2024	30/06/2023
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios-	218	136
Prestaciones de servicios	218	136
Otros ingresos de explotación	-	13
Otros gastos de explotación-	(211)	(450)
Servicios exteriores	(201)	(428)
Tributos	(10)	(22)
Amortización del inmovilizado	(50)	(35)
Resultado de explotación	(43)	(336)
Ingresos financieros	259	-
De participaciones en instrumentos de patrimonio-	254	-
En terceros	254	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros-	5	-
En terceros	5	-
Resultado financiero	259	-
Resultado antes de impuestos	216	(336)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	216	(336)