

Wellder Senior Assets Socimi, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 21 del Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity y 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**

- Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 que no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por el auditor.
- Balance de situación intermedio y cuenta de pérdidas y ganancias intermedio de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, 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 8 de octubre de 2025

---

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 2025

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

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025  
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Derechos de uso	Nota 7	1.567	1.570	<b>FONDOS PROPIOS</b>		100.483	97.756
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	116.773	113.552	<b>Capital-</b>		93.035	93.035
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 10	1.260	1.068	Capital escriturado		93.035	93.035
Otros activos financieros		1.260	1.068	<b>Reservas de la Sociedad Dominante</b>		(62)	(69)
<b>Total activo no corriente</b>		<b>119.600</b>	<b>116.190</b>	<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante</b>		(598)	(660)
				<b>Reservas consolidadas</b>		5.381	889
				<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		2.727	4.561
				<b>Total patrimonio neto</b>	Nota 13	<b>100.483</b>	<b>97.756</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				<b>Deudas a largo plazo-</b>	Nota 14	<b>40.149</b>	<b>40.355</b>
				Deudas con entidades de crédito no corrientes a largo plazo		37.314	37.553
				Acreedores por arrendamiento financiero		1.971	2.017
				Otras deudas a largo plazo		864	785
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>40.149</b>	<b>40.355</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>768</b>	<b>3.999</b>	<b>Deudas a corto plazo-</b>	Nota 14	<b>674</b>	<b>493</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 11	580	325	Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo		565	380
Deudores varios	Nota 11	127	293	Acreedores por arrendamiento financiero		92	93
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 16	61	3.381	Otros pasivos financieros corrientes a corto plazo		17	20
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>	Nota 12	<b>21.500</b>	<b>20.934</b>	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		<b>562</b>	<b>2.519</b>
Tesorería		21.500	2.934	Acreedores varios		498	2.513
Otros activos líquidos equivalentes		-	18.000	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 16	64	6
<b>Total activo corriente</b>		<b>22.268</b>	<b>24.933</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>1.236</b>	<b>3.012</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>141.868</b>	<b>141.123</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>141.868</b>	<b>141.123</b>

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 2025.

**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 2025  
(Miles de Euros)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b> Prestaciones de servicios	<b>Nota 17</b>	<b>2.731</b> 2.731	<b>1.561</b> 1.561
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>73</b>	<b>-</b>
<b>Otros gastos de explotación-</b> Servicios exteriores Tributos	<b>Nota 17</b> Nota 18	<b>(740)</b> (635) (105)	<b>(590)</b> (524) (66)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Nota 8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado de explotación consolidado</b>		<b>2.064</b>	<b>971</b>
<b>Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso</b>	<b>Notas 7 y 8</b>	<b>1.508</b>	<b>393</b>
<b>Ingresos financieros-</b> De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros	<b>Nota 17</b>	<b>159</b> 159	<b>32</b> 32
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 17</b>	<b>(1.004)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado financiero consolidado</b>		<b>(845)</b>	<b>32</b>
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>		<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante</b>		<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a intereses minoritarios</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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 2025.

**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 2025

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

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA (I)</b>	<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (II)</b>	-	-
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada (III)</b>	-	-
<b>Total ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)</b>	<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
<b>Total resultado global atribuido a la sociedad dominante</b>	<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
<b>Total resultado global atribuidos a intereses minoritarios</b>	-	-

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

**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 2025

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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>49.435</b>	<b>(35)</b>	<b>(86)</b>	<b>(11)</b>	<b>326</b>	<b>49.629</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	<b>1.396</b>	<b>1.396</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios-</b>	<b>43.600</b>	-	-	-	-	<b>43.600</b>
Aumentos de capital	43.600	-	-	-	-	43.600
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	<b>(22)</b>	-	-	-	<b>(22)</b>
<b>Aplicación del resultado</b>	-	-	<b>(574)</b>	<b>900</b>	<b>(326)</b>	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2024</b>	<b>93.035</b>	<b>(57)</b>	<b>(660)</b>	<b>889</b>	<b>1.396</b>	<b>94.603</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>93.035</b>	<b>(69)</b>	<b>(660)</b>	<b>889</b>	<b>4.561</b>	<b>97.756</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	<b>2.727</b>	<b>2.727</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios-</b>	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Aplicación del resultado</b>	-	<b>7</b>	<b>62</b>	<b>4.492</b>	<b>(4.561)</b>	-
<b>Saldo a 30 de junio de 2025</b>	<b>93.035</b>	<b>(62)</b>	<b>(598)</b>	<b>5.381</b>	<b>2.727</b>	<b>100.483</b>

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

**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 2025  
(Miles de Euros)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I):</b>		<b>2.573</b>	<b>(831)</b>
<b>Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
<b>Ajustes al resultado-</b>		<b>(713)</b>	<b>(425)</b>
Amortización del inmovilizado		-	-
Ingresos financieros	Nota 17	(159)	(32)
Gastos financieros	Nota 17	1.004	-
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso	Notas 7 y 8	(1.508)	(393)
Otros ingresos y gastos		(50)	
<b>Cambios en el capital corriente-</b>		<b>1.353</b>	<b>(1.834)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		3.231	(2.063)
Otros activos corrientes		-	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.957)	229
Otros activos y pasivos no corrientes		79	-
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-</b>		<b>(794)</b>	<b>32</b>
Pagos de intereses		(953)	-
Otros cobros financieros		159	32
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II):</b>		<b>(1.902)</b>	<b>(42.883)</b>
<b>Pagos por inversiones-</b>		<b>(1.902)</b>	<b>(42.883)</b>
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(1.710)	(41.183)
Otros activos financieros	Nota 10	(192)	(1.700)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III):</b>		<b>(105)</b>	<b>43.846</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-</b>	<b>Nota 13</b>	<b>-</b>	<b>43.600</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	43.600
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-</b>	<b>Nota 14</b>	<b>(105)</b>	<b>246</b>
Devolución de deudas con entidades de crédito		(105)	-
Otras deudas		-	246
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>566</b>	<b>132</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	Nota 12	20.934	2.903
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 12	21.500	3.035

Las Notas 1 a 20 y el Anexo descritos en las notas explicativas adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

## **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 2025

### **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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Régimen de SOCIMI**

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

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

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

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

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

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

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

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

## ***Otra información***

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, este no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de 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 2024 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 2024 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 2024.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 7 de mayo de 2025 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 2025 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 2025.

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 2025 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 2025, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 7 de octubre de 2025.

**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 se presentan en la Nota 4.

*Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio –*

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. Las siguientes normas han sido aplicadas en estos estados financieros intermedios consolidados adjuntos sin que hayan tenido impactos significativos en la presentación y desglose de estos:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
<b>Aprobadas para su uso en la Unión Europea:</b>		
<b>Modificaciones y/o interpretaciones:</b>		
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

*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:

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
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
Mejoras anuales – Ciclo 2022-2024	Pequeñas enmiendas aclaratorias a diversas normas: correcciones menores sin cambios en principios fundamentales.	1 de enero 2026

<b>Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones</b>		<b>Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:</b>
Modificaciones NIIF 9 y NIIF 7 Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros	Estas modificaciones aclaran 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.

**d) 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.

**e) 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 los derechos de uso, que ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 con el método descrito en la Nota 4-a.
- El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, que ha sido obtenido de la valoración efectuada por un experto independiente a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024 con el método descrito en la Nota 4-b.
- La estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-c).
- La evaluación de los litigios, los compromisos, los activos contingentes y los pasivos contingentes a cierre (Nota 4-g).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a la fecha de formulación de 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.

**f) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, 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 2025, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, 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 2024.

La aplicación de los criterios contables en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y en el ejercicio 2024 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.

**g) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance de situación intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y del estado de flujo de efectivo intermedio 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.

**h) Elementos recogidos en varias partidas**

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

**i) 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 2025 y a 31 de diciembre de 2024.

### 3. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante que fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la siguiente:

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

A 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante ha obtenido unos beneficios de 800 miles de euros (beneficio de 216 miles de euros a 30 de junio de 2024). Los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de distribución de resultados al 30 de junio de 2025, 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) **Derechos de uso**

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

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

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

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

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

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

Estos derechos de uso se han valorado en concordancia con los métodos y principios de la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS) y de acuerdo con los principios de valoración generalmente aceptados. 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 estos derechos de uso durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y durante el ejercicio 2024 ha consistido en la aplicación del método de descuento de flujos de caja.

El cálculo se desarrolla con un horizonte temporal de 45 años, por ser esta la duración del contrato, asumiendo un incremento del canon alineado con el IPC anual. A 30 de junio de 2025 la tasa de descuento considerada ha sido de un 7,40% (7,30% a 31 de diciembre de 2024).

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

**30 de junio de 2025:**

% Variación	Ingresos	
	-10%	+10%
Derechos de uso	(147)	169
<b>Total</b>	<b>(147)</b>	<b>169</b>

Del análisis de sensibilidad anterior se desprende que el deterioro potencial para periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 sería de, aproximadamente, 147 miles de euros para una disminución de los ingresos de un 10%.

**31 de diciembre de 2024:**

% Variación	Ingresos	
	-10%	+10%
Derechos de uso	(157)	157
<b>Total</b>	<b>(157)</b>	<b>157</b>

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

**b) 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.

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

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina anualmente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del balance de situación 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 2025 y 31 de diciembre de 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 2025 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 5,35% y el 6,40% (5,40% y el 6,45% a 31 de diciembre de 2024). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y revisiones de rentas consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

A continuación, se muestra el análisis de sensibilidad considerando las variables que pueden tener mayor impacto sobre la valoración de estas inversiones inmobiliarias, como son los ingresos y la rentabilidad de salida:

30/06/2025	Ingresos		Rentabilidad de salida	
Tipo	-10%	+10%	-1%	+1%
Inversión inmobiliaria	(10.956)	10.902	11.684	(8.162)
<b>Total</b>	<b>(10.956)</b>	<b>10.902</b>	<b>11.684</b>	<b>(8.162)</b>

31/12/2024	Ingresos		Rentabilidad de salida	
Tipo	-10%	+10%	-1%	+1%
Inversión inmobiliaria	(10.818)	10.766	11.432	(7.962)
<b>Total</b>	<b>(10.818)</b>	<b>10.766</b>	<b>11.432</b>	<b>(7.962)</b>

Del análisis de sensibilidad anterior, se desprende que el deterioro potencial para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 sería de, aproximadamente, 10.956 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 8.162 miles de euros.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2024 el deterioro potencial sería de, aproximadamente, 10.818 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 7.962 miles de euros.

### c) **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 2025 y en el ejercicio 2024 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:

- 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 intermedia consolidada.

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

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

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

### ***Pasivos financieros***

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

#### ***Pasivos financieros medidos posteriormente al coste amortizado –***

Las deudas financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, ajustado por los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Cualquier diferencia entre el importe recibido y su valor de reembolso se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

**d) Jerarquía del valor razonable**

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

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

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

**30 de junio de 2025**

	Fecha de valoración	Miles de Euros		
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Derechos de uso (Nota 7)	30/06/2025	-	-	1.567
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	30/06/2025	-	-	107.212
<b>Total activos</b>		-	-	<b>108.779</b>

**31 de diciembre de 2024**

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

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

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

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

**f) Corriente / no corriente**

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

En el balance de situación 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.

**g) 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.

#### **h) Impuesto sobre Sociedades**

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

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a estos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en el balance de situación 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.A.U. solicitó también acogerse a dicho régimen.

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

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

Con efectos para los ejercicios que se iniciasen a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modificó el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introdujo un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el periodo de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

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

#### **i) Ingresos y gastos**

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

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

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

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

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos 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.

**j) Transacciones con vinculadas**

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

**k) Estado de flujos de efectivo 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.

**l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

**5. Resultado por acción**

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

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor a cierre del ejercicio. A 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024, no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

	Miles de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
<b>Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:</b>	<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
- procedente de actividades continuadas	2.727	1.396

	N.º de acciones	N.º de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	93.035	63.711
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles)	93.035	63.711

	Euros	Euros
<b>Resultado básico y diluido por acción:</b>	<b>0,03</b>	<b>0,02</b>
- procedente de actividades continuadas	0,03	0,02

## 6. Información financiera por segmentos

A efectos de segmentos geográficos, el Grupo opera exclusivamente en el mercado nacional.

Por otro lado, a efectos de segmentación por unidades de negocio, la totalidad de la actividad del Grupo se concentra en su actividad patrimonial de alquiler de inmuebles a operadores orientados a la atención de personas mayores.

## 7. Derechos de uso

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación intermedio consolidado adjunto durante los primeros seis meses de 2025 han sido los siguientes:

	Miles de Euros
	Derechos de uso
<b>Saldo a 1 de enero de 2025</b>	<b>1.570</b>
Variaciones de valor	(3)
<b>Saldo de 30 de junio de 2025</b>	<b>1.567</b>

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación intermedio consolidado adjunto durante el ejercicio 2024 fueron los siguientes:

	Miles de Euros
	Derechos de uso
<b>Saldo a 1 de enero de 2024</b>	-
Adiciones	2.166
Variaciones de valor	(596)
<b>Saldo de 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.570</b>

Los derechos de uso registrados en base a la NIIF 16 a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 corresponden a un derecho de superficie sobre una residencia por lo que se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

El epígrafe de “Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias y derechos de uso” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta, recoge la variación del valor razonable de estos derechos de uso determinada a acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 30 de junio de 2025 (Nota 4-a), siendo la variación de valor para el periodo de los seis primeros meses de 2025 de 3 miles de euros negativos (de 596 miles de euros negativos para el ejercicio 2024).

En la determinación de los pasivos por arrendamientos reconocidos conforme a la NIIF 16 el Grupo ha tenido en cuenta las cuotas comprometidas de acuerdo con la duración prevista del contrato, considerándose su cumplimiento íntegro. El tipo de interés considerado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ha sido de 5,75% (5,75% para el ejercicio 2024).

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

## 8. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación intermedio consolidado adjunto durante los primeros seis meses de 2025 han sido los siguientes:

	Miles de Euros		
	Terrenos y construcciones		
	Coste	Anticipos	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2025</b>	<b>103.997</b>	<b>9.555</b>	<b>113.552</b>
Adiciones	1.703	7	1.710
Variaciones de valor	1.511	-	1.511
<b>Saldo de 30 de junio de 2025</b>	<b>107.211</b>	<b>9.562</b>	<b>116.773</b>

Los movimientos habidos en este epígrafe del balance de situación consolidado adjunto durante el ejercicio 2024 fueron los siguientes:

	Miles de Euros		
	Terrenos y construcciones		
	Coste	Anticipos	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2024</b>	<b>45.566</b>	<b>-</b>	<b>45.566</b>
Adiciones	55.309	9.555	64.864
Variaciones de valor	3.122	-	3.122
<b>Saldo de 31 de diciembre de 2024</b>	<b>103.997</b>	<b>9.555</b>	<b>113.552</b>

Durante los primeros seis meses de 2025 el Grupo no ha adquirido nuevas residencias. Durante el ejercicio 2024, el Grupo adquirió cinco residencias, tres ubicadas en Pamplona, una en Badalona y otra en Alicante. Salvo las residencias que se encuentran en fase de desarrollo, el resto se encuentran íntegramente arrendadas.

Asimismo, el Grupo tiene comprometida la adquisición de una residencia ubicada en Albacete por un importe de 10.223 miles de euros. Se han entregado anticipos a cuenta de la mencionada residencia a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 por importe de 9.410 miles de euros.

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y derechos de uso" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta recoge la variación de valor de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.511 miles de euros positivos para los seis primeros meses de 2025, siendo de 393 miles de euros para los seis primeros meses de 2024. 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-b).

## Otra información

La superficie total de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es de 72.748m2 de activos no residenciales.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 existen inversiones inmobiliarias en garantía de diversos préstamos hipotecarios registrados en los epígrafes de “Deudas con entidades de crédito no corrientes a largo plazo” y “Deudas con entidades de crédito corrientes a corto plazo” del balance de situación intermedio consolidado adjunto, por existir garantía hipotecaria por importe de:

	Miles de euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Deuda a coste amortizado	Valor de mercado	Deuda a coste amortizado	Valor de mercado
Inversiones Inmobiliarias	37.879	94.436	37.933	91.170
<b>Total</b>	<b>37.879</b>	<b>94.436</b>	<b>37.933</b>	<b>91.170</b>

Los ingresos devengados durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 y 2024 derivados del alquiler de las inversiones inmobiliarias han ascendido a 2.731 y 1.561 miles de euros, respectivamente, y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta (Nota 17).

Los gastos directos de explotación relacionados con las inversiones inmobiliarias incurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2025 ascienden a 73 miles de euros para los inmuebles arrendados y 54 miles de euros durante los seis primeros meses del ejercicio 2024.

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 2025 y a 31 de diciembre de 2024, estas se encuentran totalmente aseguradas.

## 9. Arrendamientos

### Arrendamiento operativo

*En su condición de arrendador –*

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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	
	30/06/2025	31/12/2024
En un año	5.217	4.886
De dos a cinco años	24.013	20.348
A más de cinco años	46.633	54.202

Los ingresos reconocidos por arrendamientos han ascendido a 2.731 miles de euros en los seis primeros meses de 2025 y a 1.561 miles de euros en los seis primeros meses de 2024, correspondiendo a los contratos de arrendamiento de los inmuebles y derecho de superficie que son propiedad del Grupo (Nota 17).

En su condición de arrendatario –

Corresponde a un contrato de cesión de derecho de superficie por el terreno que ocupa una residencia geriátrica en la ciudad de Pamplona. Por este contrato, la Sociedad acuerda remunerar al propietario del terreno un canon mensual hasta el vencimiento del derecho. A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los compromisos futuros pactados contractualmente son los siguientes:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
En un año	100	99
De dos a cinco años	540	526
A más de cinco años	2.657	2.713

#### 10. Inversiones financieras a largo plazo

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Depósitos y fianzas a largo plazo	1.260	1.068
<b>Total</b>	<b>1.260</b>	<b>1.068</b>

A 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el Grupo tiene registrados en este epígrafe los importes depositados en los organismos oficiales en relación con las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

#### 11. Cientes por ventas y prestaciones de servicios y deudores varios

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Cientes	580	325
Deudores varios	127	293
<b>Total</b>	<b>707</b>	<b>618</b>

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 2025 y 31 de diciembre de 2024.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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	
	30/06/2025	31/12/2024
Saldo no vencido	707	618
<b>Total</b>	<b>707</b>	<b>618</b>

## 12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 asciende a 21.500 miles de euros y a 20.934 miles de euros respectivamente, formado por cuentas corrientes en entidades financieras e imposiciones a plazo fijo en una entidad bancaria.

## 13. Patrimonio neto

### **Capital social**

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

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

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

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

Con fechas 27 de marzo de 2024 y 16 de abril de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó 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 quedaron formalizadas en escritura pública el 27 de marzo de 2024 y 7 de mayo de 2024, respectivamente.

Durante los seis primeros meses del ejercicio no se han producido operaciones de ampliación de capital, manteniéndose inalterado el capital social registrado.

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

El detalle de los accionistas es el siguiente:

	30/06/2025		31/12/2024	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones	% de participación
<b>Nombre o denominación social del accionista:</b>				
Figaria Investments Holding, B.V.	90.243.562	97,00%	90.243.562	97,00%
Renta Corporación Real Estate, S.A.	2.791.038	3,00%	2.791.038	3,00%
<b>Total</b>	<b>93.034.600</b>	<b>100,00%</b>	<b>93.034.600</b>	<b>100,00%</b>

### ***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 2025, esta reserva no se encuentra completamente constituida en la Sociedad Dominante.

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

### ***Limitaciones a la distribución de dividendos***

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

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

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

#### 14. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo por vencimientos, a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, teniendo en cuenta tanto su valor a coste amortizado como su valor nominal, es el siguiente:

##### 30 de junio de 2025

	Miles de Euros							
	Valor coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo					Total valor nominal
		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	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos hipotecarios	37.314	-	930	1.308	1.425	34.575	38.238	38.238
<b>Acreedores por arrendamiento financiero:</b>								
Arrendamientos financieros	1.971	-	88	85	82	1.716	1.971	1.971
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Otras deudas a largo plazo	864	-	-	-	-	864	864	864
<b>Total deudas no corrientes</b>	<b>40.149</b>	<b>-</b>	<b>1.018</b>	<b>1.393</b>	<b>1.507</b>	<b>37.155</b>	<b>41.073</b>	<b>41.073</b>
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos hipotecarios	565	570	-	-	-	-	-	570
<b>Acreedores por arrendamiento financiero:</b>								
Arrendamientos financieros	92	92	-	-	-	-	-	92
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Intereses	17	17	-	-	-	-	-	17
<b>Total deudas corrientes</b>	<b>674</b>	<b>679</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>679</b>

##### 31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros							
	Valor coste amortizado	Corto plazo	Largo plazo					Total valor nominal
		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	
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos hipotecarios	37.553	-	750	1.106	1.380	35.286	38.522	38.522
<b>Acreedores por arrendamiento financiero:</b>								
Arrendamientos financieros	2.017	-	90	87	84	1.756	2.017	2.017
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Otras deudas a largo plazo	785	-	-	-	-	785	785	785
<b>Total deudas no corrientes</b>	<b>40.355</b>	<b>-</b>	<b>840</b>	<b>1.193</b>	<b>1.464</b>	<b>37.837</b>	<b>41.324</b>	<b>41.324</b>
<b>Deudas con entidades de crédito:</b>								
Préstamos hipotecarios	380	390	-	-	-	-	-	390
<b>Acreedores por arrendamiento financiero:</b>								
Arrendamientos financieros	93	93	-	-	-	-	-	93
<b>Otros pasivos financieros:</b>								
Intereses	20	20	-	-	-	-	-	20
<b>Total deudas corrientes</b>	<b>493</b>	<b>503</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>503</b>

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. En este sentido, las deudas con entidades financieras mantenidas por el Grupo han sido contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 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.

### Préstamos hipotecarios

#### No Corrientes -

El Grupo mantiene a cierre del periodo finalizado a 30 de junio de 2025 préstamos a largo plazo con garantía hipotecaria destinados a financiar la compra y/o desarrollo de activos adquiridos en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” (Nota 8) por importe de 37.314 miles de euros a coste amortizado, siendo su valor nominal de 38.238 miles de euros. Dichos préstamos no se encuentran dispuestos en su totalidad, contando con una financiación disponible de 4.000 miles de euros. Estas financiaciones incluyen compromisos de mantenimiento de determinadas garantías y ratios. Dichas ratios están definidas como la proporción existente entre valor de los activos sobre la deuda pendiente (“Loan to Value”) o la proporción existente entre los ingresos del Grupo y el servicio de la deuda (“Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda”).

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se incluyen en el epígrafe “Otros pasivos financieros a largo plazo” del balance de situación intermedio consolidado adjunto un importe de 864 y 785 miles de euros respectivamente, correspondiente a las fianzas asociadas a los contratos de arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

#### Corrientes -

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

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

### 30 de junio de 2025

	Miles de Euros					
	01/01/2025	Flujos de caja	Sin impacto en flujos de caja			30/06/2025
			Intereses y comisiones devengadas	Reclasificaciones	Otros	
<b>Deudas no corrientes:</b>						
Préstamos hipotecarios no corrientes	37.553	-	51	(290)	-	37.314
Arrendamientos financieros a largo plazo	2.017	-	-	-	(46)	1.971
Otras deudas a largo plazo	785	79	-	-	-	864
<b>Deudas corrientes:</b>						
Préstamos hipotecarios a corto plazo	380	(105)	-	290	-	565
Arrendamientos financieros a corto plazo	93	-	-	-	(1)	92
Intereses y otros a corto plazo	20	(953)	953	-	(3)	17
<b>Total pasivos de actividades de financiación</b>	<b>40.848</b>	<b>(979)</b>	<b>1.004</b>	<b>-</b>	<b>(50)</b>	<b>40.823</b>

### 31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros					
	01/01/2024	Flujos de caja	Sin impacto en flujos de caja			31/12/2024
			Intereses y comisiones devengadas	Reclasificaciones	Otros	
<b>Deudas no corrientes:</b>						
Préstamos hipotecarios no corrientes	-	38.008	13	(468)	-	37.553
Arrendamientos financieros a largo plazo	-	-	-	-	2.017	2.017
Otras deudas a largo plazo	424	361	-	-	-	785
<b>Deudas corrientes:</b>						
Préstamos hipotecarios a corto plazo	-	(88)	-	468	-	380
Arrendamientos financieros a corto plazo	-	(56)	-	-	149	93
Intereses y otros a corto plazo	-	(460)	480	-	-	20
<b>Total pasivos de actividades de financiación</b>	<b>424</b>	<b>37.765</b>	<b>493</b>	<b>-</b>	<b>2.166</b>	<b>40.848</b>

#### ***Avales y garantías***

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Grupo no cuenta con avales concedidos a favor de terceros.

#### ***Intereses***

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los intereses devengados y no pagados ascienden a 17 y 20 miles de euros, respectivamente.

### **15. Provisiones y contingencias**

A 30 de junio de 2025, 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.

El cuadro adjunto resume los compromisos de pagos relativos a los pasivos financieros del Grupo a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, basados en flujos de efectivo contractuales sin descontar:

### 30 de junio de 2025

	Miles de Euros				
	Menos de 3 meses	Entre 3 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Mayor de 5 años	Total
Deudas con entidades de crédito	624	1.845	12.652	39.191	54.313
Otros pasivos financieros	-	-	-	864	864
<b>Total Deuda</b>	<b>624</b>	<b>1.845</b>	<b>12.652</b>	<b>40.056</b>	<b>55.177</b>

### 31 de diciembre de 2024

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

#### 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

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

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

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

### Riesgo fiscal

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

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

### Riesgo de precio y operaciones

La actividad 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.

## **16. Administraciones Públicas y situación fiscal**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo deudor a 30/06/2025	Saldo deudor a 31/12/2024	Saldo acreedor a 30/06/2025	Saldo acreedor a 31/12/2024
Hacienda Pública, por IVA	-	3.350	64	-
Hacienda Pública, por conceptos fiscales	30	-	-	6
Hacienda Pública, por impuesto corriente	31	31	-	-
<b>Total saldos corrientes</b>	<b>61</b>	<b>3.381</b>	<b>64</b>	<b>6</b>

### **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 2025 y del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>2.727</b>	<b>1.396</b>
<b>Diferencias permanentes:</b>		
Gastos de ampliaciones de capital	-	(22)
Ajustes de consolidación: eliminación de dividendos	803	-
<b>Diferencias temporarias:</b>		
Ajustes de consolidación NIIF 16	(24)	(4)
Ajustes de consolidación NIC 40	(2.356)	(849)
<b>Base imponible</b>	<b>1.150</b>	<b>521</b>
<b>Tipo impositivo</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Cuota</b>	-	-
<b>Total (gasto) / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada</b>	-	-

Conforme a lo establecido en el régimen fiscal especial de SOCIMI aplicable a la Sociedad Dominante y su sociedad dependiente Wellder Alfa, S.A.U., 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 2025 como para el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024.

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 2025, 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 incluyen 118 miles de euros de reservas generadas por los resultados positivos de los ejercicios 2024 y 2023 de la sociedad participada Wellder Alfa, S.A.U., y 7 mil euros del resultado del ejercicio 2024 de la sociedad Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A, correspondientes a la dotación obligatoria del 10% de sus beneficios, hasta el límite del 20% del capital social, 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 803 miles de euros de dividendos a su Socio Único, Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A., con cargo a beneficios del ejercicio 2024, 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 2024 ha sido propuesta por los Administradores Mancomunados de dicha sociedad con fecha 25 de marzo de 2025 y aprobada por su Accionista Único con fecha 7 de mayo de 2025.

- 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
Urbano	12/09/2024	Badalona

El valor contable total de todos estos inmuebles a efectos del consolidado es de 116.773 miles de euros. Su uso es el de residencias para personas mayores (Nota 8).

Por otro lado, con fecha 27 de julio de 2023 se constituyó Wellder Alfa, S.A.U., entidad íntegramente participada por la Sociedad Dominante.

- 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. Por otro lado, la participación en Wellder Alfa, S.A.U. cumple los requisitos del apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. 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.

## 17. 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 2025 y al periodo terminado el 30 de junio de 2024, realizado en su totalidad en el mercado nacional y distribuido por categorías de actividades, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Alquileres	2.731	1.561
Otras prestaciones de servicios	-	-
<b>Total</b>	<b>2.731</b>	<b>1.561</b>

### 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 18).

### Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2025 y al periodo terminado el 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
Servicios de profesionales independientes	140	121
Otros servicios exteriores	479	386
Resto de conceptos	16	17
<b>Total servicios exteriores</b>	<b>635</b>	<b>524</b>
Otros tributos	105	66
<b>Total tributos</b>	<b>105</b>	<b>66</b>
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>740</b>	<b>590</b>

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

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 18).

### **Ingresos y gastos financieros**

El detalle del resultado financiero de correspondiente al periodo terminado el 30 de junio de 2025 y al periodo terminado el 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2025	30/06/2024
<b>Ingresos financieros:</b>		
Otros ingresos financieros	159	32
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>159</b>	<b>32</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Gastos financieros derivados de la actualización de deudas con terceros	(51)	-
Gastos financieros de deudas con entidades de créditos y otros	(949)	-
Gastos financieros por aplicación NIIF 16	(4)	-
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(1004)</b>	<b>-</b>
<b>Total resultado financiero</b>	<b>(845)</b>	<b>32</b>

## **18. 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 2025 y el periodo terminado el 30 de junio de 2024 es el siguiente:

#### **Periodo terminado el 30 de junio de 2025**

	Miles de Euros
	Servicios recibidos
<b>Otras empresas vinculadas:</b>	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	529
<b>Total</b>	<b>529</b>

#### **Periodo terminado el 30 de junio de 2024**

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

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 2025 han ascendido a 529 miles de euros. De estos, 465 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 17). Los 64 miles de euros restantes corresponden a los honorarios en concepto de "Development fee", estando también capitalizados como mayor valor del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado adjunto (Nota 8).

Durante los seis primeros meses del ejercicio no se han registrado honorarios en concepto de "Origination Fee and Analysis of Assets to be Included", al no haberse realizado adquisiciones de inmuebles. Por tanto, no se ha capitalizado importe alguno bajo el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado adjunto.

Los honorarios devengados por el Grupo por estos conceptos durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 ascendieron a 970 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 17). De los restantes 595 miles de euros, 591 miles de euros correspondían a honorarios en concepto de "Origination Fee and Analysis of Assets to Be Included" y se capitalizaron como mayor valor del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado adjunto, y 4 miles de euros correspondían al devengo de honorarios pendientes de facturar en concepto de "Development fee", que también se capitalizaron como mayor valor del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación intermedio consolidado adjunto (Nota 8).

### **Saldos con partes vinculadas**

A 30 de junio de 2025, el importe de los saldos con partes vinculadas registrados en el balance de situación intermedio consolidado adjunto es el siguiente:

	Miles de Euros
	30/06/2025
	Acreedores varios
<b>Otras empresas vinculadas:</b>	
Renta Corporación Real Estate, S.A.	(66)
<b>Total</b>	<b>(66)</b>

A 30 de junio de 2025 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 "Development fee".

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

	Miles de Euros	
	31/12/2024	
	Servicios recibidos	
<b>Otras empresas vinculadas:</b>		
Renta Corporación Real Estate, S.A.		(78)
<b>Total</b>		<b>(78)</b>

#### **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 2025 ni durante el ejercicio 2024, 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 2025 y a 31 de diciembre de 2024, 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 2025 y a 31 de diciembre de 2024 los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de dicha Sociedad Dominante.

#### **Modificación o resolución de contratos**

Ni en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 ni durante el ejercicio 2024 se ha producido la modificación o extinción anticipada de ningún contrato entre la Sociedad Dominante y sus accionistas o Administradores.

### **19. Otra información**

#### **Honorarios de auditoría**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, 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	
	30/06/2025	30/06/2024
Servicios de auditoría	35	28
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>35</b>	<b>28</b>

### 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.

	30/06/2025	31/12/2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26	3
Ratio de operaciones pagadas	26	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	8	17

	Importe (Miles de Euros)	
	30/06/2025	31/12/2024
Total pagos realizados	4.065	72.841
Total pagos pendientes	19	1.202

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

	30/06/2025	31/12/2024
Volumen monetario (Miles de Euros)	4.062	72.559
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	100%	100%
Número de facturas	114	189
Porcentaje sobre el total de facturas	97%	93%

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 por 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 por 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**

No se han producido más hechos significativos posteriores al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 que pudieran tener un impacto significativo en los presentes estados financieros intermedios consolidados, a excepción de los detallados en las presentes notas explicativas consolidadas.

## ANEXO I

### SOCIEDADES DEPENDIENTES

30 de junio de 2025

	% participación		Miles de euros				Accionista	Actividad
	Directa	Indirecta	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado		
<b>Wellder Alfa, S.A.U. (*)</b> Vía Augusta 252 – 260, 5ª planta, 08017 Barcelona	100%	—	46.308	107	38.000	350	Wellder Senior Assets SOCIMI, S.A.	1

(\*) Sociedad no auditada a 30 de junio de 2025.

(1) Arrendamiento de bienes inmuebles.

31 de diciembre de 2024

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

(\*) Sociedad auditada.

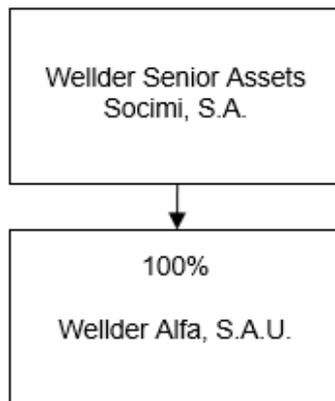
(1) Arrendamiento de bienes inmuebles.

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

Informe de Gestión Intermedio Consolidado  
correspondiente al periodo de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2025

### **1. Situación del Grupo**

La estructura societaria del Grupo Wellder es la siguiente:



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

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

El modelo de negocio del Grupo Wellder 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 m<sup>2</sup>, 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 los primeros seis meses de 2025 el Grupo no ha adquirido nuevas residencias. Durante el ejercicio 2024, el Grupo adquirió cinco residencias, tres ubicadas en Pamplona, una en Badalona y otra en Alicante. Salvo las residencias que se encuentran en fase de desarrollo, el resto se encuentran íntegramente arrendadas. Asimismo, el Grupo tiene comprometida la adquisición de una residencia ubicada en Albacete. Todas las residencias se encuentran íntegramente arrendadas excepto dos de ellas y suman un total de 1.801 camas.

## 2. Resultado de los negocios

El Grupo Wellder cierra el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 con un **resultado neto positivo** de 2.727 miles de euros, frente a los 1.396 miles de euros positivos de resultado neto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

El **importe neto de la cifra de negocios** del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 asciende a 2.731 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 2024 el importe fue de 1.561 miles de euros.

Los **otros gastos de explotación** ascienden a 740 miles de euros, en comparación con los 590 miles de euros de los primeros seis meses de 2024, 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 1.508 miles de euros, y corresponden a la revalorización del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 de los inmuebles del Grupo hasta su valor de mercado, que ha sido determinado por un experto independiente. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 el importe fue de 393 miles de euros.

El **activo no corriente** a 30 de junio de 2025 asciende a 119.600 miles de euros, e incluye principalmente las inversiones inmobiliarias por importe de 116.773 miles de euros.

Su composición es la siguiente:

Miles de Euros	30/06/2025	31/12/2024	Variación
Derechos de uso	1.567	1.570	(3)
Inversiones inmobiliarias	116.773	113.552	3.221
Otros activos financieros	1.260	1.068	192
<b>Total activo no corriente</b>	<b>119.600</b>	<b>116.190</b>	<b>3.410</b>

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

Miles de Euros	30/06/2025	31/12/2024	Variación
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	580	325	255
Deudores varios	127	293	(166)
Otros créditos con las Administraciones Públicas	61	3.381	(3.320)
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>768</b>	<b>3.999</b>	<b>(3.231)</b>

A 30 de junio de 2025, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar disminuye a 768 miles de euros, lo que supone una disminución de 3.231 miles de euros con respecto al 31 de diciembre de 2024.

La disminución se produce principalmente por un decremento del epígrafe de "Otros créditos con las Administraciones Públicas", por importe de 3.320 miles de euros, debido a la disminución de la cuenta por cobrar por el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto a la **tesorería**, el periodo se cierra con una posición de liquidez de 21.500 miles de euros, 18.566 miles de euros superior a la posición a 31 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2024, 18.000 miles de euros se encontraban clasificados dentro del epígrafe "Otros activos líquidos equivalentes" siendo imposiciones a corto plazo.

El **patrimonio neto** se sitúa en 100.483 miles de euros a 30 de junio de 2025 respecto a los 97.756 miles de euros a 31 de diciembre de 2024. El aumento se debe al resultado obtenido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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

Miles de Euros	30/06/2025	31/12/2024	Variación
Acreeedores por arrendamiento financiero a largo plazo	1.971	2.017	(46)
Otras deudas a largo plazo	864	785	79
Acreeedores por arrendamiento financiero a corto plazo	92	93	(1)
Acreeedores varios	498	2.513	(2.015)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	64	6	58
<b>Total pasivos</b>	<b>3.498</b>	<b>5.414</b>	<b>(1.925)</b>

A 30 de junio de 2025, el saldo de los pasivos es de 3.498 miles de euros, lo que supone una disminución de 1.925 miles de euros con respecto al de 31 de diciembre de 2024. La variación más significativa corresponde a “Acreeedores varios” y se trata de los acreeedores a corto plazo relacionados con la actividad del Grupo. A cierre del periodo de los primeros seis meses de 2025 ascienden a 498 miles de euros, disminuyendo en 2.015 miles de euros con respecto a los 2.513 miles de euros del ejercicio 2024 debido, fundamentalmente, a la adquisición y desarrollo de los proyectos durante el ejercicio 2024.

La **deuda financiera**, corriente y no corriente, asciende a 37.896 miles de euros. El detalle de la deuda financiera es el siguiente:

Miles de Euros	30/06/2025	31/12/2024	Variación
Deuda hipotecaria	37.879	37.933	37.933
Otras deudas	17	20	20
<b>Total deuda financiera</b>	<b>37.896</b>	<b>37.953</b>	<b>37.953</b>

Durante el ejercicio 2024, el grupo Wellder firmó dos contratos de préstamos hipotecarios cuyo importe dispuesto a coste amortizado asciende a 30 de junio de 2025 a 37.879 miles de euros, 37.314 miles de euros a largo plazo y 565 miles de euros a corto plazo. Los intereses devengados pendientes de pago a 30 de junio de 2025 ascienden a 17 miles de euros. El grupo tiene un importe de 4.000 miles de euros pendiente de disposición de los citados préstamos hipotecarios a 30 de junio de 2025.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la **deuda financiera neta** se sitúa en 16.396 y 17.019 miles de euros, respectivamente, como consecuencia de la mencionada financiación obtenida durante el presente ejercicio, parcialmente contrarrestada por el aumento de la tesorería y de las inversiones financieras a corto plazo:

Miles de Euros	30/06/2025	31/12/2024
Deuda hipotecaria (*)	37.879	37.933
Otras deudas	17	20
<b>Total deuda financiera</b>	<b>37.896</b>	<b>37.953</b>
( - ) Tesorería e inversiones financieras a corto plazo	(21.500)	(20.934)
<b>Total deuda financiera neta</b>	<b>16.396</b>	<b>17.019</b>

### 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 2025 financia su actividad con fondos propios, mediante las ampliaciones de capital que realizan los accionistas de la Sociedad Dominante, juntamente con los acuerdos de préstamos hipotecarios de dos entidades bancarias contratados durante el ejercicio 2024. Dichos préstamos se encuentran dispuestos en su totalidad excepto por 4.000 miles de euros. El vencimiento de dichos préstamos está fijado para los años 2031 y 2039.

##### **Análisis de obligaciones contractuales y operaciones fuera del balance de situación intermedio consolidado**

Salvo por lo que se derivase de la actividad principal del Grupo, a 30 de junio de 2025 este no tiene obligaciones contractuales que supongan una salida futura de recursos líquidos.

A 30 de junio de 2025, 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.

##### **Avales y garantías**

A 30 de junio de 2025, el Grupo cuenta con avales concedidos a favor de terceros por importe de 4.924 miles de euros, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la compra y rehabilitación de inmuebles y de contratos de arrendamiento.

#### **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

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

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

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

### Riesgo fiscal

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

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

### Riesgo de precio y operaciones

La actividad 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 2025, el Grupo continua 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 m<sup>2</sup>, 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 2025, el periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 26 días.

**8. Investigación y desarrollo**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, 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 2025, 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 2025	30 de junio de 2024	Relevancia de su uso
Resultado bruto de explotación (EBITDA)	Miles de Euros (m€)	Resultado consolidado de explotación + variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	3.572 m€ = 2.064 m€ + 1.508 m€	1.364 m€ = 971 m€ + 393 m€	Medida de rentabilidad operativa sin tener en consideración los intereses, impuestos, provisiones y amortizaciones
Deuda financiera neta	Miles de Euros (m€)	Deudas con entidades de crédito a largo plazo y a corto plazo – efectivo y otros activos líquidos equivalentes – inversiones financieras a corto plazo	16.396 m€ = 37.314 m€ + 565m€ + 17 m€ - 21.500 m€	Sin deuda	Deuda financiera, a corto y largo plazo, menos el valor de la caja y de las inversiones financieras equivalentes a efectivo.

**11. Hechos posteriores**

No se han producido más hechos significativos posteriores al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 que pudieran tener un impacto significativo en los presentes estados financieros intermedios 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 consolidados y el informe de gestión intermedio consolidado 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 7 de octubre de 2025 los Estados Financieros Intermedios Consolidados y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, 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 2025 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.**

Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al periodo de seis  
meses terminado el 30 de junio de  
2025

**WELDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.**

BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de Euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			<b>PATRIMONIO NETO:</b>		
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7.157</b>	<b>7.205</b>	<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>93.176</b>	<b>92.375</b>
<b>Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos-</b>	<b>84.308</b>	<b>84.308</b>	<b>Capital-</b>	<b>93.035</b>	<b>93.035</b>
Instrumentos de patrimonio	84.308	84.308	Capital escriturado	93.035	93.035
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>Reservas-</b>	<b>(62)</b>	<b>(69)</b>
Otros activos financieros	50	50	Legal y estatutarias	7	-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>91.515</b>	<b>91.563</b>	Otras reservas	(69)	(69)
			<b>Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>(598)</b>	<b>(660)</b>
			<b>Resultado del ejercicio-Beneficio</b>	<b>801</b>	<b>(69)</b>
			<b>Total patrimonio neto</b>	<b>93.176</b>	<b>92.375</b>
			<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		
			<b>Deudas no corrientes-</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
			Otros pasivos financieros no corrientes a largo plazo	50	50
			<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>	<b>84</b>	<b>56</b>	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>	<b>72</b>	<b>81</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	50	38	Acreedores varios	44	81
Otros créditos con las Administraciones Públicas	34	18	Otras deudas con las Administraciones Públicas	28	-
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>25</b>	<b>7</b>	<b>Total pasivo corriente</b>	<b>72</b>	<b>81</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>	<b>1.674</b>	<b>880</b>			
Tesorería	1.674	880			
<b>Total activo corriente</b>	<b>1.783</b>	<b>943</b>			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>93.298</b>	<b>92.506</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>93.298</b>	<b>92.506</b>

**WELLDER SENIOR ASSETS SOCIMI, S.A.**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA DEL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025  
(Miles de Euros)

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>226</b>	<b>218</b>
Prestaciones de servicios	226	218
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>13</b>	<b>-</b>
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>(195)</b>	<b>(211)</b>
Servicios exteriores	(180)	(201)
Tributos	(15)	(10)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(50)</b>	<b>(50)</b>
<b>Resultado de explotación</b>	<b>(6)</b>	<b>(43)</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>807</b>	<b>259</b>
<b>De participaciones en instrumentos de patrimonio-</b>	<b>803</b>	<b>254</b>
En terceros	803	254
<b>De valores negociables y otros instrumentos financieros-</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
En terceros	4	5
<b>Resultado financiero</b>	<b>807</b>	<b>259</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>801</b>	<b>216</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>801</b>	<b>216</b>