

Wellness Resorts SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales abreviadas
al 31 de diciembre de 2023



Informe de auditoría de cuentas anuales abreviadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Wellness Resorts SOCIMI, S.A. por encargo de los administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Wellness Resorts SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

Valoración de las inversiones inmobiliarias	
--	--

El total de inversiones inmobiliarias de la Sociedad asciende a 1.720.240 euros a 31 de diciembre de 2023, representando el 81% de los activos a dicha fecha. Tal y como se indica en la nota 5 de la memoria de cuentas anuales abreviadas adjunta, dicho activo se compone de 1.000.000 de euros de anticipos y 720.240 euros de costes incurridos asociados.

Como se expresa en la nota 4.1 de la memoria de cuentas anuales abreviada adjunta, las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo, y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Siempre que exista algún indicio de que el valor contable pueda no ser recuperable, la dirección realiza un análisis de deterioro, y en su caso, se dotan las correspondientes correcciones valorativas. La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos coste de ventas o valor en uso.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su magnitud y a que existe un riesgo inherente de juicios y estimaciones.

Para las adquisiciones de inversiones inmobiliarias y anticipos, comprobamos la documentación clave soporte de las mismas, tales como contratos, escrituras de compraventa, u otros documentos que afectan al coste.

Comprobamos que el vencimiento considerado para cada anticipo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del efecto financiero a con el fin de evaluar su significatividad.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro, hemos evaluado si se han producido hechos específicos o cambios en el mercado que afecten a los anticipos de inversiones inmobiliarias desembolsados en el ejercicio o construcciones en curso.

Por último, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales abreviadas.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

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



Wellness Resorts SOCIMI, S.A.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Rafael Pérez Guerra (20738)

17 de mayo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/11474

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.
 Balance abreviado al 31 de diciembre de 2023
 (Expresado en euros)

ACTIVO	Notas a la Memoria	A 31 de diciembre de 2023
ACTIVO NO CORRIENTE		1.720.240,00
Inversiones inmobiliarias		1.720.240,00
ACTIVO CORRIENTE		415.576,57
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		293.273,65
Otros créditos con las administraciones públicas	Nota 10.1	293.273,65
Inversiones financieras a corto plazo		4.374,29
Otros activos financieros	Nota 6.1.1	4.374,29
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		117.928,63
Bancos	Nota 7	117.928,63
TOTAL ACTIVO		2.135.816,57

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a la Memoria	A 31 de diciembre de 2023
PATRIMONIO NETO		2.032.989
Fondos Propios		2.032.989
Capital		1.672.500
Capital escriturado	Nota 8	1.672.500
Prima de emisión		537.500
Resultado del ejercicio	Nota 3	(177.011)
PASIVO CORRIENTE		102.827
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		102.827
Acreeedores varios	Nota 6.2.1	102.816
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	11
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.135.817

Las notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre 2023.

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.
 Cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas correspondientes al ejercicio
 terminado el 31 de diciembre de 2023
 (Expresado en euros)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas a la Memoria	Del 20 de abril al 31 de diciembre de 2023
Otros gastos de explotación		(177.010,75)
Servicios exteriores	Nota 11	(177.010,75)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(177.010,75)
RESULTADO FINANCIERO		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(177.010,75)
Impuesto sobre beneficios	Nota 10.2	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(177.010,75)

Las notas 1 a 15 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre 2023.

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

1. Actividad de la empresa

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. (en adelante, la “Sociedad”), es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido el 20 de abril de 2023 con C.I.F. A-13677489, bajo la denominación GASPIGUS INVESTMENTS, S.A. Posteriormente, con fecha 18 de julio de 2023 cambió su denominación social por la actual. El domicilio social de la Sociedad está situado en Paseo de la Castellana, 91 planta 8, 28046, Madrid.

La Sociedad se ha acogido al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “SOCIMIs”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “Ley SOCIMI”), durante el ejercicio 2023.

La Sociedad tiene por objeto social las siguientes actividades:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, tal y como pueda ser modificada en cada momento.
- b) La tenencia de acciones en el capital de otras SOCIMIs o en de otras entidades no residentes en el territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs; y
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Acuerdo Marco de Inversión y Accionistas, Contrato de Arras, Contrato de Promotor Delegado, Contrato de Arrendamiento y Contrato de Gestión

La Sociedad es el vehículo para desarrollar un proyecto de inversión regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión y accionistas (en adelante el “Acuerdo Marco de Inversión y Accionistas”) que se firmó el 27 de julio de 2023 entre la Sociedad, sus accionistas y el gestor, con el propósito de establecer los términos y condiciones en los que se va a llevar a cabo el proyecto (criterios, la estrategia y regulación de la inversión), la relación entre accionistas y el funcionamiento, gestión y estructura organizativa de la Sociedad. Los principales aspectos del mencionado acuerdo son los siguientes:

- El proyecto de inversión consiste en la adquisición de un terreno por parte de la Sociedad para el desarrollo y promoción de un resort médico, el cual estará alquilado a largo plazo y operado por una compañía de reconocido prestigio en el sector (el “Proyecto”).

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

En relación con la adquisición del terreno, el 27 de julio de 2023 la Sociedad firmó un contrato de arras (el "Contrato de Arras") para la adquisición de un terreno en el municipio de Casares, tras el cumplimiento previo de ciertas condiciones suspensivas establecidas en dicho contrato, que son: la obtención de las licencias necesarias para el inicio de la construcción y la obtención de un presupuesto de construcción para la promoción del activo a precio de mercado.

Para la promoción del resort sanitario de primera categoría, la Sociedad firmó el 27 de julio de 2023 un contrato de promoción delegada ("Development Management Agreement o DMA") con un promotor profesional con recursos suficientes y amplia experiencia en el desarrollo de proyectos similares, en virtud del cual, éste, actuando como promotor delegado, desarrollará íntegramente el activo y lo entregará llave en mano a la Sociedad listo para su uso inmediato.

Asimismo, la Sociedad firmó el 27 de julio de 2023 un contrato de arrendamiento ("Contrato de Arrendamiento") con uno de los principales operadores de resorts sanitarios, para arrendar el activo a largo plazo para su explotación bajo su propia marca.

Por otro lado, el 27 de julio de 2023 la Sociedad firmó un contrato de gestión (en adelante el "Contrato de Gestión") con Altamar Real Estate, S.L.U. (en adelante "el Gestor") con el objetivo de delegar la gestión ordinaria, administrativa y financiera de la Sociedad, así como tareas de control y monitorización de la promoción y desarrollo del Proyecto.

A 31 de diciembre de 2023, no se ha devengado ninguna comisión derivada del Contrato de Gestión.

RÉGIMEN SOCIMI:

Con fecha 15 de septiembre de 2023 la Sociedad presentó comunicación a la Agencia Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2023, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley de SOCIMIs. En concreto, se introduce 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 período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1b) de la Ley 16/2012. De 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del Impuesto de 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.

Por otro lado, en el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, se establece determinados requisitos para este tipo de sociedades:

- i. **Obligación de objeto social:** Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
- ii. **Obligación de inversión:** Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de dividendos.

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la Sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos tres años.
- iii. **Obligación de negociación en mercado regulado:** Las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las acciones de la Sociedad no cotizan en ningún mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- iv. **Obligación de distribución del resultado:** la Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
- 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.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de 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.
- v. **Obligación de información:** Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMIs.
- vi. **Capital Mínimo:** El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI permite la aplicación del régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se porta por aplicar dicho Régimen. En este sentido, la estimación del Consejo de Administración de la Sociedad es que todos los requisitos se cumplirán antes de los dos años.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, 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.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad cumple parcialmente con los requisitos establecidos en la Ley SOCIMI. Los administradores prevén cumplir con los requisitos en su totalidad dentro de 2 años a contar desde la fecha de acogimiento al régimen.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 *Marco Normativo*

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023 adjuntas, han sido formuladas de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 *Imagen fiel*

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulte de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en el contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.3 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

La elaboración de las cuentas anuales abreviadas exige el uso por parte de los administradores de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2023, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o la baja) en los próximos ejercicios, lo que se

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

realizará de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre se refieren a:

- a. La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.1).
- b. La evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 9).
- c. La estimación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el régimen SOCIMI y del gasto por Impuesto de Sociedades de acuerdo con la normativa aplicable a las sociedades del régimen SOCIMI (Nota 14).

La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos están siendo o serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

2.4 Comparación de la información

La Sociedad se ha constituido en el ejercicio 2023 (véase Nota 1), de tal modo que las presentes cuentas anuales abreviadas tienen la consideración de cuentas anuales iniciales y, por tanto, no se presentan cifras comparativas.

Asimismo, según se indica en la Nota 1, la Sociedad se ha constituido el 20 de abril de 2023, por lo que la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada recogen la totalidad de las operaciones comprendidas entre el 20 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se preparan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

2.6 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2023 el fondo de maniobra de la Sociedad asciende a la suma de 312.749,25 euros.

Los administradores de la Sociedad llevan a cabo un seguimiento de la posición de tesorería de la Sociedad mediante un presupuesto de tesorería que contempla el flujo destinado a la realización de las inversiones necesarias para la construcción del inmueble, así como el flujo procedente del capital de los inversores y de la financiación.

Los administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en base al principio de empresa en funcionamiento que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance abreviado adjunto, considerando que la generación de los flujos de explotación

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

y las fuentes de financiación (capital y deuda) mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

2.7 Cambios en criterios contables

Al tratarse de las cuentas anuales abreviadas iniciales, durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 no se han producido cambios de criterios contables significativos

2.8 Principios contables no obligatorios aplicados

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

3. Distribución del resultado

3.1 Propuesta de aplicación

La propuesta de aplicación de resultados correspondiente al periodo comprendido entre el 20 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, formulada por los administradores de la Sociedad y que propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación es la siguiente:

	2023
Base de reparto	
Resultado obtenido en el ejercicio	(177.010,75)
Distribución a:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(177.010,75)
	(177.010,75)

3.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los socios.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra 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 de SOCIMIs.

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

- a. su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o
- b. su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Valoración inicial

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se producen. Por otro lado, los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil.

Los años de vida útil estimados para las inversiones inmobiliarias son los siguientes:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Instalaciones técnicas	10	10%

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Deterioro de valor

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Cuando existen indicios de deterioro, la Sociedad analiza cada inversión inmobiliaria con vistas a determinar si el importe recuperable de los activos ha caído por debajo de su valor contable.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. El valor en uso se define como el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados que previsiblemente se generarán con el uso continuado del activo y, cuando proceda, a raíz de su venta o disposición por otros medios, tomando en consideración su estado actual, y aplicando un descuento según los tipos de interés de mercado libre de riesgos, corregido en función de los riesgos específicos de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

El valor en uso de la propiedad inmobiliaria no tiene que ser idéntico a su valor razonable por cuanto el primero se debe a factores específicos de la Sociedad, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos riesgos o la contracción de costes (de construcción o comercialización, en inversiones inmobiliarias en curso; de reformas; de mantenimiento, etc.) distintos de los ligados a las compañías del sector en general.

El valor contable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corrige al término de cada ejercicio, reconociendo la pérdida por deterioro correspondiente con vistas a ajustarlo al importe recuperable cuando el valor razonable es inferior al contable.

Cuando posteriormente revierte una pérdida por deterioro, el valor contable del activo se incrementa hasta la estimación corregida de su importe recuperable, sin que el valor contable incrementado supere al valor contable que se habría calculado de no haberse reconocido la pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce como ingresos.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, la Sociedad contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

4.2 Instrumentos Financieros

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en función del modelo de negocio para gestionar los activos y pasivos financieros.

4.2.1 Activos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los no comerciales:

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

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

Deterioro de valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias al menos al cierre del ejercicio y siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

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

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.2.2 Pasivos Financieros a Coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.
- c) Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.4 Moneda Funcional

La información de esta memoria se presenta en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

4.5 Impuestos sobre beneficios

Régimen General

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, 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 impuestos diferidos 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 sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, 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 impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI



WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

Con fecha 15 de septiembre de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud 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 las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán, con carácter general, a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha normal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

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

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio, se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. Dicho gravamen también tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

4.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

4.7 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

A efectos de la presentación de las cuentas anuales normales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.**Memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023****(Expresada en euros)****5. Inversiones inmobiliarias***5.1 Inversiones inmobiliarias*

El detalle y movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023			
	Saldo inicial	Altas	Bajas	31/12/2023
Coste				
Anticipo	-	1.000.000,00		1.000.000,00
Construcciones en curso	-	720.240,00		720.240,00
	-	1.720.240,00	-	1.720.240,00
Amortización Acumulada				
Construcciones	-	-	-	-
Total Amortización	-	-	-	-
Valor neto contable	-	1.720.240,00	-	1.720.240,00

El proyecto de inversión de la Sociedad consiste en la en la adquisición de un terreno por parte de la Sociedad para el desarrollo y promoción de un resort médico, el cual estará alquilado a largo plazo y operado por una compañía de reconocido prestigio en el sector.

En este sentido, las altas del ejercicio 2023 en las inversiones inmobiliarias se corresponden al Contrato de Arras firmado por la Sociedad el 27 de julio de 2023 por importe de 1.000.000 euros para la adquisición del terreno en el municipio de Casares tras el cumplimiento previo de una serie de condiciones suspensivas establecidas en dicho contrato: la obtención de las licencias necesarias para el inicio de la construcción y la obtención de un presupuesto de construcción para la promoción del activo a precio de mercado, así como costes incurridos durante el ejercicio relacionados directamente a la construcción y promoción del inmueble como licencias de obras, etc. En relación con el anticipo, la Sociedad tendrá derecho a renunciar a adquirir el terreno y recuperar el depósito en su totalidad sino se cumplen las condiciones suspensivas.

a) Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2023 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

b) Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2023.

c) Seguros

La Sociedad mantiene la política de contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. A 31 de diciembre de 2023 no se ha contratado ninguna póliza de seguros al no haber adquirido aún el terreno.

d) Garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2023 ninguna de las inversiones inmobiliarias se encuentra grabada con alguna garantía hipotecaria.

e) Obligaciones

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

La Sociedad no tiene al cierre del ejercicio obligaciones contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias, o para reparaciones, mantenimientos o seguros adicionales a los desglosados en la presente memoria.

6. Instrumentos financieros

6.1 Activos financieros a coste amortizado

6.1.1 Activos financieros corrientes a coste amortizado:

El saldo del epígrafe “Otros activos financieros” se corresponde íntegramente con las provisiones de fondos entregadas como depósitos para las gestiones notariales. El importe de estos depósitos será liquidado con las facturas que se emitan una vez se realicen dichos trámites:

	2023
Otros activos financieros	4.374,29
TOTAL	4.374,29

6.2 Pasivos financieros a coste amortizado

6.2.1 Pasivos financieros corrientes a coste amortizado:

El saldo al 31 de diciembre de 2023 para cada clase de pasivos financieros corrientes a coste amortizado es el siguiente:

	2023
Acreeedores varios	102.815,96
TOTAL	102.815,96

La partida de acreedores varios se corresponde con facturas pendientes de pago a los proveedores de la Sociedad y a provisiones por facturas pendientes de recibir por servicios devengados en el ejercicio 2023.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	117.928,63
Total	117.928,63

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

8. Patrimonio neto

8.1 Capital Social

A 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad asciende a 1.627.500 euros y está representado por 1.627.500 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

El movimiento en el capital social de la Sociedad durante el ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

La Sociedad se constituyó el 20 de abril de 2023 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, desembolsadas en cuanto al 25% del valor nominal de cada una de ellas, es decir, la cantidad de 15.000 euros.

El 18 de julio de 2023 las acciones son adquiridas por la Sociedad ALTAMAR REAL ESTATE, S.L.U. al precio de 15.000 euros correspondiente al valor nominativo desembolsado de las acciones.

Con fecha 4 de agosto de 2023 el Accionista Único de la Sociedad procede al desembolso del capital social pendiente, por importe de 45.000 euros, correspondiente al 75% del valor nominal de la totalidad de las acciones, números 1 a 60.000, ambas inclusive. En ese mismo acto, el Accionista Único aumenta el capital social por importe de 1.612.500 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.612.500 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 60.001 al 1.672.500, ambas inclusive. Dichas acciones nuevas se emiten con una prima de emisión total de 537.500 euros.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2023, mantienen una participación significativa (igual o superior al 10% o, si inferior, próxima al 10%) en la Sociedad:

Aportaciones de socios	% Capital	N.º Acciones
INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME IV, S.A.	25,27%	422.708,00
INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME II, S.A.	12,64%	211.354,00
AYNET Vertriebs GmbH	9,48%	158.516,00

8.2 Reserva Legal y otras reservas

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad la reserva legal constituida asciende a 0 euros.

La Sociedad ha incurrido en pérdidas desde su fecha de constitución, en consecuencia, no existe la obligación de constituir reserva legal.

De acuerdo al artículo 274 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, 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% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra.

9. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

10. Situación fiscal

10.1 Saldos con administraciones públicas

El detalle de los saldos finales mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023	
	A Cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	293.273,65	-
Retenciones e ingresos a cuenta IRPF	-	11,36
TOTAL	293.273,65	11,36

10.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2023 es la siguiente:

	2023
Resultado contable antes de impuestos	(177.010,75)
Diferencias permanentes	-
Aumentos	-
Disminuciones	-
Diferencias temporales	-
Aumentos	-
Disminuciones	-
Base Imponible	(177.010,75)

10.3 Conciliación entre Resultado Contable y gastos por impuesto sobre sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2023, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(177.010,75)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible fiscal			(177.010,75)
Cuota al 25%			-
Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada			-

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

10.4 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. Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

11. Ingresos y gastos

11.1 Otros gastos de explotación

Los epígrafes "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta presenta la siguiente composición:

	Del 20 de abril al 31 de diciembre de 2023
+	
Servicios de profesionales independientes	177.010,75
Total	177.010,75

Los gastos registrados por la Sociedad en el epígrafe de "Servicios de profesionales independientes", corresponden, fundamentalmente, a honorarios de notaría y registro relacionados con la constitución de la Sociedad, así como honorarios devengados en la estructuración del vehículo y del proyecto.

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

12.1 Operaciones con vinculadas

A 31 de diciembre de 2023, el importe total de transacciones entre partes vinculadas asciende a 0 euros.

12.2 Saldos y Transacciones con administradores y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2023, los administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de administradores.

Asimismo, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dicho ejercicio.

Los administradores de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios ni se han pagado primas por seguros de responsabilidad civil en su nombre. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar. Asimismo, durante el ejercicio 2023 la Sociedad no ha tenido personal de Alta Dirección.



WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

- Con fecha 27 de julio de 2023, mediante escritura con número de protocolo 1019, se acepta la dimisión presentada por el Administrador Único, ALTAMAR REAL ESTATE, S.L.U., cuyos datos constan inscritos en el Registro Mercantil, y queda modificada la estructura del Órgano de Administración de la Sociedad, de forma que en lo sucesivo pase a estar representada por un Consejo de Administración formado por 8 miembros.

Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los administradores

Durante el ejercicio 2023, ni los administradores, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno de la Sociedad situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

13. Otra información

13.1 Información relativa al personal

La Sociedad no cuenta con personal propio para el 2023.

13.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2023, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	2023
Honorarios de auditoría	10.000,00
Total	10.000,00

13.3 Período medio de pago

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la “Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, 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”, la Sociedad suministra la siguiente información relativa al ejercicio:

	2023
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15,73

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales, 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 comerciales” del pasivo corriente del

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A.

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

(Expresada en euros)

balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2023.

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio: La sociedad no registra importes por reservas de ejercicios anteriores al ser este el primero y coincide con el de aplicación del régimen.
- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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: No aplica actualmente.
- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen: La Sociedad aún no ha procedido con la distribución de dividendos.
- d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general: La Sociedad aún no ha procedido con la distribución de dividendos.
- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores: La Sociedad aún no ha procedido con la distribución de dividendos.
- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley: La Sociedad no ha adquirido inmuebles destinados al arrendamiento.
- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley: La sociedad no registra ingresos por rentas o rendimientos de las participaciones en otras sociedades computables.
- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable 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: No aplica actualmente.

15. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 16 de febrero de 2024, el Gestor ha solicitado a los accionistas de la Sociedad un desembolso de capital por importe de 900.006 euros, el cual se ha estructurado como aportación de socios (cuenta 118), con fecha límite de desembolso el 12 marzo de 2024.

Asimismo, no se han producido otros acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

Formulación de cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 12 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Fernando Olaso Echevarría
Consejero y Presidente del Consejo



Formulación de cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 12 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Miguel Zurita Goñi
Consejero



Formulación de cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 12 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Ignacio Antoñanzas Alvear
Consejero



Formulación de cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 12 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



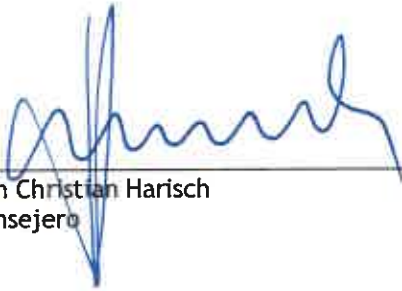
Don Carlos Esteban Libroero
Consejero



Formulación de cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 12 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Christian Harisch
Consejero



Formulación de cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 12 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Javier Basagoiti Miranda
Consejero

Formulación de cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 12 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Doña Delia Izquierdo Esteban
Consejera



Formulación de cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 12 de marzo de 2024 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, precede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Guillermo Castellanos O'Shea
Consejero

