

# **Wellness Resorts SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes**

Informe de auditoría  
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025  
Informe de gestión consolidado



# Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Wellness Resorts SOCIMI, S.A.:

---

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Wellness Resorts SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 3 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2025 el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente asciende a 49.574.550,92 euros, tal y como se detalla en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas.

El Grupo valora sus inversiones inmobiliarias por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento, tal y como se dispone en la nota 5.1 de las cuentas anuales consolidadas.

Al menos a cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de deterioro y analiza las inversiones inmobiliarias con vistas a determinar si su valor recuperable es menor a su valor neto contable. El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. Para considerar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias, el Grupo se basa en la valoración realizada por un experto independiente. La valoración ha sido realizada conforme a la metodología descrita en la nota 5.1 de las cuentas anuales consolidadas.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales consolidadas en su conjunto y a que existe un riesgo asociado a la valoración de dichas inversiones inmobiliarias.

Para las altas del ejercicio, probamos una muestra de las mismas para determinar si estaban correctamente tratadas de acuerdo con la política contable y conformes con evidencia soporte de terceros.

Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto independiente contratado por la Sociedad dominante, sobre la que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del valorador mediante la confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Comprobación de que la valoración se ha realizado conforme a la metodología aceptada.
- Realización de pruebas sustantivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por el Grupo al valorador y que se han utilizado para la valoración.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado incluido en la valoración.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas sobre este aspecto.

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

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 3 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Federico González Iglesias (24239)

29 de abril de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/13198

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. y sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado  
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

**WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A.**  
**y Sociedades Dependientes**  
**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	49.574.550,92	21.828.955,11	FONDOS PROPIOS		5.718.208,00	5.718.208,00
Terrenos		15.000.000,00	15.000.000,00	Capital		5.718.208,00	5.718.208,00
Construcciones		34.574.550,92	6.828.955,11	Capital escriturado		5.344.526,44	5.344.526,44
<b>Total activo no corriente</b>		<b>49.574.550,92</b>	<b>21.828.955,11</b>	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(59.999,00)	(60.000,00)
				Reservas		9.433.725,31	3.933.723,73
				Otras aportaciones de socios		(1.191.153,26)	(2.167.328,18)
				Resultado del ejercicio		16.900.183,82	12.591.334,50
				<b>Total Patrimonio Neto</b>			
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>		25.998.267,32	14.517.360,81
				Deudas a largo plazo	Nota 7.1	25.998.267,32	14.517.360,81
				Deudas con entidades de crédito			
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>25.998.267,32</b>	<b>14.517.360,81</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		66.036,66	464.320,45	Deudas a corto plazo	Nota 7.1	1.488.459,10	944,96
Otros créditos con las Administraciones Públicas		66.036,66	464.320,45	Deudas con entidades de crédito		1.488.459,10	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 11.1	79,88	193,44	Otros pasivos financieros		0,00	944,96
Periodificaciones a corto plazo		6.056,40	0,00	Acresedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.434.793,98	2.407.831,22
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 8	7.174.980,36	7.224.002,49	Acresedores varios		12.434.518,28	2.352.164,90
Tesorería		7.247.153,30	7.224.002,49	Otras deudas con Administraciones Públicas		275,70	55.666,32
<b>Total activo corriente</b>		<b>7.247.153,30</b>	<b>7.688.516,38</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>13.923.253,08</b>	<b>2.408.776,18</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>56.821.704,22</b>	<b>29.517.471,49</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>56.821.704,22</b>	<b>29.517.471,49</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>Nota 12.1</b>	<b>(1.169.973,58)</b>	<b>(2.097.229,59)</b>
Servicios exteriores		(1.153.754,48)	(2.090.430,90)
Tributos		(16.219,10)	(6.798,69)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.169.973,58)</b>	<b>(2.097.229,59)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>Nota 12.2 Nota 6</b>	<b>(21.179,68)</b>	<b>(70.098,59)</b>
Por deudas con terceros		(3.163.623,21)	(1.297.509,31)
Activación costes financieros inversiones inmobiliarias		3.142.443,53	1.227.410,72
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(21.179,68)</b>	<b>(70.098,59)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>Nota 11.2</b>	<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
Impuestos sobre beneficios		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
Resultado atribuido a socios externos		-	-

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

**WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**A) ESTADOS CONSOLIDADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
<b>Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante</b>		<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
<b>Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos</b>		-	-

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.



**WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A.**  
**y Sociedades Dependientes**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Capital	Prima de emisión	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO A 1 DE ENERO DE 2024</b>		<b>1.672.500,00</b>	<b>537.500,00</b>	-	-	-	<b>(177.010,75)</b>	<b>2.032.989,25</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>		-	-	-	-	-	<b>(2.167.328,18)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>		4.045.708,00	4.807.026,44	(60.000,00)	(784,74)	3.933.723,73	-	12.786.458,17
Aumentos de capital								(60.000,00)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								(784,74)
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>		-	-	-	(177.010,75)	-	177.010,75	-
<b>Distribución del resultado del ejercicio anterior</b>	Nota 9	-	-	-	(177.795,49)	-	-	-
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>		<b>5.718.208,00</b>	<b>5.344.526,44</b>	<b>(60.000,00)</b>	<b>(177.795,49)</b>	<b>3.933.723,73</b>	<b>(2.167.328,18)</b>	<b>12.591.334,50</b>
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>		-	-	-	-	-	<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(1.191.153,26)</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>		-	-	1,00	-	5.500.001,58	-	5.500.002,58
Aumentos de capital		-	-	-	-	5.500.000,38	-	5.500.000,38
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	1,00	-	1,20	-	2,20
<b>Otras variaciones de patrimonio neto</b>		-	-	-	-	-	-	-
<b>Distribución de resultados del ejercicio anterior</b>		-	-	-	(2.167.328,18)	-	2.167.328,18	-
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2025</b>		<b>5.718.208,00</b>	<b>5.344.526,44</b>	<b>(59.999,00)</b>	<b>(2.345.123,67)</b>	<b>9.433.725,31</b>	<b>(1.191.153,26)</b>	<b>16.900.183,82</b>

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>6.823.198,97</b>	<b>(4.034.428,62)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		<b>(1.191.153,26)</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
Ajustes al resultado		<b>21.179,68</b>	<b>70.098,59</b>
- Gastos financieros por deudas con terceros	Nota 12.2	3.163.623,21	1.297.509,31
- Activación costes financieros inversiones inmobiliarias	Nota 6	(3.142.443,53)	(1.227.410,72)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>10.418.358,75</b>	<b>(906.980,37)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		398.283,79	(171.046,80)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		10.026.962,76	(740.275,64)
- Otros activos y pasivos corrientes		(6.887,80)	4.342,07
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(2.425.186,20)</b>	<b>(1.030.218,66)</b>
- Pagos de intereses		(2.425.186,20)	(1.030.218,66)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(24.603.152,28)</b>	<b>(18.261.424,19)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(24.603.152,28)</b>	<b>(18.261.424,19)</b>
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(24.603.152,28)	(18.261.424,19)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>17.730.931,18</b>	<b>29.401.927,67</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	Nota 9	<b>5.500.002,58</b>	<b>12.726.458,17</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio		5.500.000,38	12.786.458,17
- Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante		2,20	(60.000,00)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>12.230.928,60</b>	<b>16.675.469,50</b>
- Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 7.2	12.230.928,60	19.662.972,67
- Devolución de deudas con entidades de crédito		-	(2.987.503,17)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>(49.022,13)</b>	<b>7.106.073,86</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.224.002,49	117.928,63
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	Nota 8	7.174.980,36	7.224.002,49

Las Notas 1 a 16 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.



## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

### 1. Actividad e información general sobre el Grupo

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante”), es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido el 20 de abril de 2023 con C.I.F. A-13677489, bajo la denominación de 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 Dominante está situado en Paseo de la Castellana, 91 planta 8, 28046, Madrid.

La Sociedad Dominante se acogió 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”) con fecha 5 de septiembre de 2023, fecha en la que se presentó la correspondiente comunicación a la Agencia Tributaria.

La Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, “el Grupo”) formado por dos sociedades: WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. como sociedad dominante, y SOLANA 224 ASSET MANAGEMENT, S.L. (en adelante, “Solana” o “la Sub-SOCIMI”) como sociedad dependiente. Dicha sociedad dependiente fue constituida el 18 de abril de 2024 y con fecha 10 de septiembre de 2024 presentó comunicación a la Agencia Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo 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 del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas, respecto a información de cuestiones medioambientales.



## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

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

La Sociedad Dominante es el vehículo para desarrollar, a través de la sociedad dependiente, 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 Dominante, 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 Dominante. 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 dependiente 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”).

En relación con la adquisición del terreno, el 27 de julio de 2023 la Sociedad Dominante 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: 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. Las condiciones suspensivas fueron cumplidas y el terreno fue adquirido por la sociedad dependiente el 31 de julio de 2024.

Para la promoción del resort sanitario de primera categoría, la Sociedad Dominante 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 al Grupo listo para su uso inmediato.

Asimismo, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante, así como tareas de control y monitorización de la promoción y desarrollo del Proyecto.

El 3 de julio de 2024 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad dependiente SOLANA 224 ASSET MANAGEMENT, S.L., convirtiéndose la Sociedad Dominante en el accionista único de dicha sociedad dependiente.

El 24 de julio de 2024 la Sociedad Dominante cedió su posición contractual a su sociedad dependiente en los acuerdos de “Contrato de Arras”, “Development Management Agreement” (“DMA”) y “Contrato de Arrendamiento” previamente señalados. Asimismo, en la misma fecha, la Sociedad Dominante autorizó la adhesión de su sociedad dependiente al contrato de gestión (“Contrato de Gestión”) firmado el 27 de julio de 2023 con Altamar Real Estate, S.L.U. (“el Gestor”), previamente referido.

### RÉGIMEN SOCIMI:

Con fecha 15 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante presentó comunicación a la Agencia Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI. Asimismo, con fecha 10 de septiembre de 2024

la sociedad dependiente SOLANA 224 ASSET MANAGEMENT, S.L. presentó comunicación a la Agencia Tributaria del acogimiento a dicho régimen.

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.
  - Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
  - 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 1/2009. En atención a la actual estructura de la Sociedad Dominante, 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. Este requisito debe ser cumplido por la Sociedad Dominante. En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en Euronext Access París a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.
- 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 1/2009.

- 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. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.718.208 euros.

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 el incumplimiento se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son requisitos no subsanables.

En caso de no subsanarse dicho incumplimiento durante el ejercicio posterior, la sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos desde el propio ejercicio.

Con carácter general, 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% en sede de sus socios, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2024, 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.

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 tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. A 31 de diciembre de 2025, las sociedades del Grupo cumplen con los requisitos establecidos en la Ley SOCIMI.

## 2. Bases de consolidación

### 2.1 Principios de consolidación

#### Adquisición de control

Sociedad dominante es aquélla que ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control sobre otra u otras, que se calificarán como dependientes, cualquiera que sea su forma jurídica y con independencia de su domicilio social. Se entiende por control el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una entidad, con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades.

Se presume que existe control cuando una sociedad, que se calificará como dominante, se encuentre en relación con otra sociedad, que se calificará como dependiente, en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Posea la mayoría de los derechos de voto.
- b) Tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
- c) Pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.
- d) Haya designado con sus votos a la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. En particular, se presumirá esta circunstancia cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta. Este supuesto no dará lugar a la consolidación si la sociedad cuyos administradores han sido nombrados, está vinculada a otra en alguno de los casos previstos en las dos primeras letras de este apartado.

Además de las situaciones descritas, pueden darse circunstancias de las cuales se deriva control por parte de una sociedad aún cuando ésta posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación alguna en el capital de otras sociedades o empresas, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección, como en el caso de las denominadas entidades de propósito especial. Al valorar si dichas entidades forman parte del grupo se toma en consideración, entre otros elementos, la participación del grupo en los riesgos y beneficios de la entidad, así como su capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

La Sociedad Dominante ostenta el control sobre la sociedad dependiente SOLANA 224 ASSET MANAGEMENT, S.L., siendo la Sociedad Dominante su Socio Único y Administrador Único.

#### Método de consolidación

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a la sociedad dependiente. El método de integración global tiene como finalidad ofrecer la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de las sociedades del grupo considerando el conjunto de dichas sociedades como una sola entidad que informa. De esta forma, el grupo de sociedades califica, reconoce, valora y clasifica las transacciones de conformidad con la sustancia económica de las mismas y considera que el grupo actúa como un sujeto contable único, con independencia de la forma jurídica y del tratamiento contable que hayan recibido dichas transacciones en las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen.

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

Si aplicase, la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de la sociedad dependiente consolidada se presentaría bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" del balance consolidado y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

En consecuencia, la aplicación del método de integración global consiste en la incorporación al balance, a la cuenta de pérdidas y ganancias, al estado de cambios en el patrimonio neto y al estado de flujos de efectivo de la sociedad obligada a consolidar, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del grupo, una vez realizadas las homogeneizaciones previas y las eliminaciones que resulten pertinentes, conforme a lo dispuesto a continuación.

### Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre la Sociedad Dominante y su dependiente.

### Homogeneización de partidas

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar las cuentas anuales consolidadas con una base de valoración homogénea.

## 2.2 Sociedad dependiente

Con fecha 3 de julio de 2024 WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad dependiente SOLANA 224 ASSET MANAGEMENT, S.L., siendo la Sociedad Dominante su Socio Único. Por tanto, desde dicha fecha existe el Grupo.

Los principales datos relacionados con la sociedad dependiente del Grupo son los siguientes:

	Euros
Nombre	SOLANA 224 ASSET MANAGEMENT S.L. (*)
Dirección	Paseo de la Castellana 91, Planta 8, 28046 Madrid
Actividad	El arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana, situados en el territorio español, así como su adquisición, parcelación, urbanización, promoción y construcción, y demás operaciones propias de carácter inmobiliario consecuentes o complementarias de ellas
Fracción del capital que se posee: Directamente	100%
Capital	3.000,00
Reservas	(784,74)
Resultados de ejercicios anteriores	(1.940.316,76)
Otras aportaciones de socios	21.256.345,96
Resultados netos del periodo	(1.095.827,35)

(\*) Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

### 3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

#### 3.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminando a 31 de diciembre de 2025 han sido formuladas de conformidad con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad, que está formado por:

- a) El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- b) 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, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y sus modificaciones posteriores siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### 3.2 Imagen fiel

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

#### 3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han aprobado las cuentas anuales consolidadas adjuntas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### 3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Los Administradores de la Sociedad Dominante revisan sus estimaciones de forma continua.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas en el próximo ejercicio, se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.1).
- La evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 5.7).
- 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 (Notas 1 y 15).

- Impuesto sobre beneficios (Nota 5.5).

Aunque estas estimaciones han sido realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante con la mejor información disponible al cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2025, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen al Grupo a modificarlas en los siguientes ejercicios, lo cual se realizaría en su caso de forma prospectiva.

La Sociedad Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso de que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

La Sociedad Dominante, y su sociedad dependiente, están acogidas 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 las sociedades están sometidas 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 serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

### *3.5 Comparación de la información*

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 han 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.

### *3.6 Agrupación de partidas*

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 la memoria consolidada.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

### 3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto al ejercicio anterior.

### 3.8 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.676.099,78 (fondo de maniobra positivo por importe de 5.279.740,20 euros a 31 de diciembre de 2024).

Los administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo un seguimiento de la posición de tesorería del Grupo mediante un presupuesto de tesorería que contempla el flujo procedente del capital de los inversores y de la financiación. En este sentido, los accionistas de Wellness han realizado aportaciones de socios por importe de 6.000.000 euros en enero 2026. Asimismo, Solana ha realizado una disposición de deuda del Tramo A por importe total de 2.500.00 euros en febrero de 2026 y ha solicitado otra disposición en marzo 2026 por importe de 2.795.000 euros (Nota 7.1).

Los administradores de la Sociedad Dominante han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas 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 consolidado adjunto, considerando que la generación de los flujos de explotación y las fuentes de financiación (capital y deuda) mitigan la incertidumbre acerca de la continuidad de las operaciones de las sociedades del Grupo.

## 4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

### 4.1 Propuesta de aplicación

La propuesta de aplicación de los resultados correspondientes el ejercicio terminando el 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con sus cuentas anuales individuales, formulada por los administradores de la Sociedad Dominante y que propondrá a la Junta General de Accionistas para su aprobación, así como el resultado del ejercicio 2024, aprobado por la Junta General de Accionistas el 27 de junio de 2025, es la siguiente:

	2025	2024
<b>Base de reparto</b>		
Resultado obtenido en el ejercicio	(95.325,91)	(227.011,42)
<b>Distribución a:</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(95.325,91)	(227.011,42)
	<b>(95.325,91)</b>	<b>(227.011,42)</b>

## 4.2 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

## 5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 3, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

### 5.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

#### Valoración inicial

Los bienes comprendidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se valorarán por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de las inversiones inmobiliarias y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento, incluida la ubicación en el lugar y cualquier otra condición necesaria para que pueda operar de la forma prevista; entre otros: gastos de explanación y derribo, transporte, derechos arancelarios, seguros, instalación, montaje y otros similares.

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

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

### 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. Los gastos de mantenimiento o reparación de la inversión inmobiliaria que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. 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%

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 consolidada.

### Deterioro de valor

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo 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, el Grupo 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 Grupo al cierre de cada ejercicio obtienen valoraciones independientes para sus inversiones inmobiliarias.

Dicha valoración se ha realizado de acuerdo a la metodología de descuento de flujos de caja, teniendo en cuenta 10 años de proyecciones de ingresos netos y un valor residual al final del año 10, aplicando una tasa ("exit yield"). Adicionalmente, se tiene en cuenta el potencial desarrollo del terreno y descontando los costes necesarios para la realización del proyecto. Esto genera un flujo de caja que se descuenta a su valor neto actual a la fecha de valoración, utilizando una tasa de descuento.

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 del Grupo, principalmente la capacidad de imponer precios por encima o debajo de los niveles de mercado debido a la asunción de distintos

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

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 del Grupo 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.

### 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 del Grupo. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, el Grupo contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

## 5.2 Instrumentos Financieros

### Activos financieros

#### Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en 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 financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

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

### *Valoración inicial*

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán 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 considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

### *Valoración posterior*

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

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 del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las condiciones contractuales.

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 consolidada. 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.

### Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio (en empresas que no pertenezcan al grupo de consolidación) cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

inversiones.

- b) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- c) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- d) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- e) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

A la fecha de elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo no tiene activos financieros a coste.

### Pasivos financieros

#### 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, y
- 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.

#### *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 consolidada, 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.

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

### 5.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe del balance consolidado 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 del Grupo.

### 5.4 Moneda Funcional

El euro es la moneda de presentación de las presentes cuentas anuales consolidadas, y la moneda funcional de las entidades del Grupo.

### 5.5 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 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 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 el Grupo 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.

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

### Régimen SOCIMI

Con fecha 15 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante 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. Asimismo, con fecha 10 de septiembre de 2024 la sociedad dependiente SOLANA 224 ASSET MANAGEMENT, S.L. presentó comunicación a la Agencia Tributaria del acogimiento a dicho régimen.

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 tributará, 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.

### *5.6 Partidas corrientes y no corrientes*

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

### *5.7 Provisiones y contingencias*

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

✓

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

- a) 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.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual 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.

### 5.8 Ingresos y gastos

Los ingresos se registran en el momento en que se produce la entrega efectiva de bienes o servicios a los clientes, entendida como la transferencia del control sobre los mismos. El importe reconocido corresponde al valor de la contraprestación pactada, ajustado por descuentos, bonificaciones, devoluciones, impuestos repercutibles (como el IVA) y cualquier otro concepto que reduzca el derecho de cobro, siempre que estos ingresos formen parte de la actividad ordinaria del Grupo, ya provengan de contratos con clientes u otras operaciones habituales.

Cuando los acuerdos comerciales incluyen componentes variables en el precio (como bonos por volumen o cláusulas de cumplimiento), el Grupo incorpora al ingreso reconocido aquella parte de la contraprestación que, basándose en datos históricos y análisis específicos del tipo de transacción, cliente y condiciones contractuales, cumpla con un umbral de probabilidad suficiente para evitar ajustes significativos posteriores. Esta estimación se revisa periódicamente, garantizando la coherencia con los principios de prudencia y fiabilidad que exige la normativa contable.

#### Ingresos por arrendamientos

El Grupo contabiliza los ingresos derivados de su actividad inmobiliaria en el instante en que se transfieren los riesgos y beneficios inherentes al comprador, circunstancia que habitualmente se materializa con la formalización de la titularidad del bien. En el caso de los arrendamientos, los ingresos se distribuyen de manera uniforme a lo largo del periodo contractual del contrato de alquiler, registrándose simultáneamente los costes asociados a cada cuota, incluidas las correcciones por deterioro, como gastos del ejercicio. Los inmuebles cedidos en régimen de alquiler operativo a terceros figuran en el balance dentro de la partida de "inversiones inmobiliarias". Por su parte, los ingresos generados por la venta de terrenos y solares se reconocen en el momento en que se efectúa la transmisión de los riesgos y beneficios al adquirente, hecho que suele coincidir con la firma de la escritura pública y el traspaso efectivo de la propiedad.

✓

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

Durante el ejercicio 2025, el Grupo no ha registrado ingresos derivados de la inversión inmobiliaria explotada mediante arrendamiento, dado que el activo se encuentra en fase de construcción desde septiembre de 2024.

### 5.9 *Transacciones con vinculadas*

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. 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.

### 5.10 *Estado de flujos de efectivo consolidado*

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos 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.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

### 5.11 *Patrimonio neto*

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

Cuando cualquier sociedad del Grupo adquiere acciones de la Sociedad Dominante (acciones propias), la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### 5.12 *Información segmentada*

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

El Grupo identifica sus segmentos en base a los informes internos sobre los distintos componentes que son base de revisión, discusión y evaluación regular por parte del Órgano de Administración. De este modo, los Administradores han considerado su actividad en un único segmento de actividad, el arrendamiento de inmuebles.

En este sentido, la totalidad de la actividad se ha desarrollado en territorio español.

### 6. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	2025			
	01/01/2025	Altas	Bajas	31/12/2025
<b>Coste</b>				
Terrenos	15.000.000,00	-	-	15.000.000,00
Construcciones en curso	6.828.955,11	27.745.595,81	-	34.574.550,92
	<b>21.828.955,11</b>	<b>27.745.595,81</b>		<b>49.574.550,92</b>
<b>Amortización Acumulada</b>				
Construcciones	-	-	-	-
<b>Total Amortización</b>	-	-	-	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>21.828.955,11</b>	<b>27.745.595,81</b>	-	<b>49.574.550,92</b>

El detalle y movimiento de las partidas que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	2024			
	01/01/2024	Altas	Bajas	31/12/2024
<b>Coste</b>				
Terrenos	1.000.000,00	14.000.000,00	-	15.000.000,00
Construcciones en curso	720.240,00	6.108.715,11	-	6.828.955,11
<b>Total</b>	<b>1.720.240,00</b>	<b>20.108.715,11</b>	-	<b>21.828.955,11</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>1.720.240,00</b>	<b>20.108.715,11</b>	-	<b>21.828.955,11</b>

El proyecto de inversión del Grupo consiste en la adquisición de un terreno por parte de la sociedad participada para el desarrollo y promoción de un resort médico en Finca Cortesín, Málaga, España, el cual estará alquilado a largo plazo y operado por una compañía de reconocido prestigio en el sector.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad Dominante en base al contrato de arras firmado por la Sociedad Dominante el 27 de julio de 2023 abonó 1.000.000 euros como depósito del terreno. Adicionalmente, Wellness incurrió en otros gastos relacionados con la promoción y desarrollo del activo por importe 720.240 euros, los cuales traspasó a Solana durante el ejercicio 2024.

Las altas de terrenos durante el ejercicio 2024 corresponden a la compra de una parcela por importe de 15.000.000 euros más IVA (de los cuales 1.000.000 euros más IVA fueron abonados por Wellness en 2023 en base al Contrato de Arras firmado por la sociedad dominante el 27 de julio de 2023). Asimismo, Solana incurrió en otros gastos relacionados con la promoción y desarrollo del activo durante 2024: i) los gastos relacionados con la compraventa del terreno (incluidos los impuestos no recuperables) por importe de 188.460,94 euros; ii) costes incurridos durante el ejercicio derivados de la construcción del inmueble por importe 4.692.843,45 euros,

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

y iii) los gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 1.227.410,72 euros (véase Nota 7.1).

Durante el ejercicio 2025 se han incurrido en costes de construcción por importe de 24.556.297,26 euros; ii) mobiliario por importe de 46.855,02 euros, y iii) gastos financieros derivados de los préstamos vinculados por importe de 3.142.443,53 euros (véase Nota 7.1).

### a) Pérdidas por deterioro

A 31 de diciembre de 2025 se ha realizado una valoración RICS por un experto independiente, la cual asciende a 54.441.000 euros, superior al valor neto contable de la inversión inmobiliaria. Por tanto, durante el ejercicio 2025 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 2025.

### c) Seguros

El Grupo 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 2025 el Grupo está como beneficiario adicional en la póliza de Todo Riesgo Construcción y ALOP que tiene en vigor la empresa constructora del activo y en la póliza de Responsabilidad Civil del promotor delegado y del constructor. Asimismo, el Grupo tiene contratado el seguro de garantía decenal. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente por los administradores en relación con los riesgos señalados.

### d) Garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2025 las inversiones inmobiliarias se encuentran grabada con garantía hipotecaria. La responsabilidad hipotecaria total máxima de la hipoteca asciende a 71.500.000 euros.

## 7. Instrumentos financieros

### 7.1 Pasivos financieros a coste amortizado

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 para cada clase de pasivos financieros a coste amortizado es el siguiente:

	31/12/2025	31/12/2024
<b>No corriente</b>		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	25.998.267,32	14.517.360,81
<b>Corriente</b>		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	1.488.459,10	-
Pasivos financieros a corto plazo	-	944,96
Acreeedores varios	12.434.518,28	2.352.164,9
<b>Total pasivos financieros a coste amortizado</b>	<b>39.921.244,70</b>	<b>16.870.470,67</b>

La partida de acreedores varios se corresponde principalmente con facturas pendientes de pago relacionadas principalmente con la construcción del activo, ya que las certificaciones de obra

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

se pagan a 90 días y a provisiones de facturas pendientes de recibir por servicios devengados en el ejercicio 2025 y 2024 (276.573,01 euros en 2025 y 621.831,32 euros en 2024).

La partida de deuda con entidades de crédito a largo plazo se corresponde con un contrato de financiación (en adelante “Contrato de Financiación”) firmado con fecha 25 de julio de 2024 entre Solana y Santander Real Estate Debt I y Project Aurora Property Company B Sarl, por importe máximo de 55.000.000 euros, dividido en tres tramos:

- Tramo A por importe de 44.732.061 euros para financiar la adquisición del suelo y promoción del activo. A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha dispuesto 17.150.000 euros del Tramo A (10.250.000 euros a 31 de diciembre de 2024).
- Tramo B por importe de 2.583.000 euros, destinados a financiar los gastos asociados al cierre de la financiación. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad ha dispuesto la totalidad del Tramo B.
- Tramo C por importe de 7.684.939 euros para dotar la Cuenta de Reserva (“Reserve Account”), la cual solo puede destinarse al pago del servicio de la deuda (*cash interest*) y comisiones sobre el saldo no dispuesto (*commitment fee*). A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha dispuesto la totalidad del Tramo C (3.842.470 euros a 31 de diciembre de 2024).

El préstamo tiene una duración de 42 meses, con dos extensiones de 6 meses sujetas al cumplimiento de ciertas condiciones establecidas en el contrato de financiación.

Durante el ejercicio 2025 se han devengado intereses y gastos financieros relacionados con el préstamo anteriormente mencionado por importe de 3.142.443,53 euros, de los cuales se han pagado 2.404.006,84 euros, 599.640,43 euros se han capitalizado como mayor saldo dispuesto (*PIK interest*) a 31 de diciembre de 2025 y el resto corresponde al gasto por coste amortizado del mismo.

Durante el ejercicio 2024 (desde la firma del contrato hasta el 31 de diciembre de 2024) se devengaron intereses y gastos financieros relacionados con el préstamo anteriormente mencionado por importe de 1.227.410,72 euros, de los cuales se pagaron 963.270,07 euros, 213.262,12 euros se capitalizaron como mayor saldo dispuesto (*PIK interest*) a 31 de diciembre de 2024 y el resto correspondía al gasto por coste amortizado del mismo.

El contrato de financiación está sujeto al cumplimiento de determinadas ratios financieros, entre ellos *Loan to Value*, *Loan to Cost* y *Maximum capex*. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones podría dar lugar, entre otras consecuencias, a la amortización anticipada parcial de los préstamos descritos anteriormente. El Administrador Único de la sociedad dependiente “Solana” considera que se han cumplido los ratios financieros a 31 de diciembre de 2025.

El 13 de mayo de 2025, Wellness ha formalizado una póliza de crédito para circulante con un límite de 1.490.000 euros. En este sentido, la partida de deudas con entidades de crédito a corto plazo por importe de 1.488.459,10 a 31 de diciembre de 2025 corresponde al saldo que la Sociedad Dominante tiene dispuesto de dicha póliza. Durante el ejercicio de 2025 se han devengado intereses y comisiones por importe de 21.179,68 euros derivados de dicha póliza (véase Nota 12.2), sin que exista ningún saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2025.

Por otro lado, el 29 de julio de 2024 Wellness formalizó una póliza de crédito con un límite de 3.150.000 euros destinada a financiar el IVA de la adquisición del terreno. El 23 de diciembre de 2024 se amortizó íntegramente la línea de crédito. Durante el ejercicio de 2024 se devengaron intereses y comisiones por importe de 70.098,59 euros (véase Nota 12.2), sin que hubiera ningún saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2024.

A 31 de diciembre de 2025 los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento es el siguiente:

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

	2026	2027	2028	Años posteriores
Deudas con entidades de crédito	1.488.459,10	-	25.998.267,32	-
Pasivos financieros a corto plazo		-	-	-
Acreedores varios	12.434.518,28	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>13.922.977,38</b>	<b>-</b>	<b>25.998.267,32</b>	<b>-</b>

A 31 de diciembre de 2024 los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento es el siguiente:

	2025	2026	2027	2028	Años posteriores
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	14.517.360,81	-
Pasivos financieros a corto plazo	944,96	-	-	-	-
Acreedores varios	2.352.164,9	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2.353.109,86</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.517.360,81</b>	<b>-</b>

### 7.2 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal por el cumplimiento del régimen SOCIMI. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

Tras una evaluación de la situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo considera que dichos conflictos no tienen ni tendrán un impacto directo ni significativo sobre sus operaciones, y por tanto no se prevé ninguna consecuencia a causa de los mismos.

#### a) Riesgo de mercado

- Riesgo de tipo de cambio

El Grupo opera en el ámbito nacional y toda su operación la realiza en euros. Por tanto, su moneda funcional, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero que la Sociedad no realiza.

- Riesgo de precio

Debido a la ausencia de instrumentos financieros cotizados registrados en su balance, el Grupo no está expuesta de forma significativa al riesgo del precio de los títulos de capital.

- Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo, que está

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

parcialmente compensado por el efectivo mantenido a tipos variables. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

### b) *Riesgo de crédito*

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. El Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

### c) *Riesgo de liquidez*

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, para cumplir con las obligaciones financieras

### d) *Riesgo fiscal*

La Sociedad Dominante y su sociedad dependiente se han acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). 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. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales, las cuales han sido descritas en las Notas 1 y 15, 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, dichas sociedades pasarían a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación.

## 7.3 Información sobre el período medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por el art. 9º de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2025	2024
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	51,99	7,01
Ratio de operaciones pagadas	58,25	5,99
Ratio de operaciones pendientes de pago	38,53	26,98
	Euros	Euros
Total pagos realizados	16.935.022,39	25.818.405,72
Total pagos pendientes	7.873.399,90	1.536.720,46

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

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 consolidado.

Se entiende 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.

A continuación, se detalla el volumen monetario (en euros) y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2025	2024
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa (euros)	6.777.928,64	24.038.225,20
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	<i>40%</i>	<i>93%</i>
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa	282	143
<i>Porcentaje sobre el total de facturas pagadas</i>	<i>77%</i>	<i>76%</i>

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo según la Ley 11/2013, de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de un máximo de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

El presupuesto de tesorería de las sociedades del Grupo contempla la generación de flujos de tesorería suficientes para hacer frente a las obligaciones previstas en el corto plazo.

## 8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	2025	2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.174.980,36	7.224.002,49
<b>Total</b>	<b>7.174.980,36</b>	<b>7.224.002,49</b>

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición, salvo 4.317.218,07 euros (2.878.927,42 euros a 31 de diciembre de 2024) que están en la Cuenta de Reserva (“Reserve Account”) y solo puede

destinarse al pago del servicio de la deuda (*cash interest*) y comisiones sobre el saldo no dispuesto (*commitment fee*) (véase Nota 7.1).

## 9. Patrimonio neto consolidado

### 9.1 Capital Social y Prima de Emisión de la Sociedad Dominante

La Sociedad Dominante 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 de la Sociedad Dominante fueron adquiridas por Altamar Real Estate, S.L.U., al precio de 15.000 euros, correspondiente al capital social desembolsado a la fecha de adquisición.

Con posterioridad, el 4 de agosto de 2023 Altamar Real Estate, S.L.U., el Accionista Único de la Sociedad Dominante, desembolsó el capital social pendiente de desembolso, por importe de 45.000 euros, correspondiente al 75% del valor nominal de la totalidad de las acciones, numeradas del 1 a 60.000, ambos inclusive. En ese mismo acto, el Accionista Único de la Sociedad Dominante aumentó 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 emitieron con una prima de emisión total de 537.500 euros.

Con fecha 24 de julio de 2024 la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó aumentar el capital social por importe de 45.706 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 45.706 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una y con una prima de emisión total de 15.234,44 euros, numeradas correlativamente de la 1.672.501 a la 1.718.206, ambas inclusive. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 31 de julio de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de agosto de 2024.

En ese mismo acto, la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó aumentar el capital social por importe de hasta 6.000.000 euros, ampliando los fondos propios de la Sociedad Dominante en un importe total (nominal más prima de emisión) de hasta 11.000.000 euros, y acuerda delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante la ejecución de dicha ampliación de capital. En este sentido, el 12 de septiembre de 2024 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ejecutó la ampliación de capital por importe de 4.000.002 de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 4.000.002 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1.718.207 al 5.718.208, ambas inclusive. Dichas acciones nuevas se emitieron con una prima de emisión total de 4.791.792 euros. Dicha ampliación de capital fue elevada a público el 27 de septiembre de 2024 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de octubre de 2024.

Por tanto, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.718.208 euros y está representado por 5.718.208 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. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en Euronext Access Paris desde el 30 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el valor de cotización es de 2,20 euros por acción.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 31 de diciembre de 2025 y 2024, mantienen una participación significativa (igual o superior al 10%) en la Sociedad Dominante:

Aportaciones de socios	% Capital	N.º Acciones
INBEST GPF MULTI ASSET CLASS PRIME IV, S.A.	23,30%	1.332.170

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

### 9.2 Acciones en autocartera

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante mantiene un total de 59.999 acciones propias, representativas del 1,05% del capital social (60.000 acciones propias a 31 de diciembre de 2024).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 148 del Real Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y demás normativa aplicable, las acciones propias adquiridas no otorgan derechos políticos ni económicos mientras permanezcan en autocartera.

El detalle y movimiento de las partidas que componen las acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Nº de acciones	Importe €
<b>1 de enero de 2025</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
Aumentos / Compras	-	-
Ventas / Enajenación	(1)	(1)
<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>59.999</b>	<b>59.999</b>

El detalle y movimiento de las partidas que componen las acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Nº de acciones	Importe €
<b>1 de enero de 2024</b>	-	-
Aumentos / Compras	60.000	60.000
Ventas / Enajenación	-	-
<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>

### 9.3 Reserva Legal y otras reservas

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, la reserva legal constituida por la Sociedad Dominante asciende a 0 euros.

La Sociedad Dominante 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, las sociedades deben 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.

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo negativo de las reservas asciende 2.345.123,67 euros, correspondientes a los resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante por importe de 404.022,17 euros y de la sociedad dependiente por importe de 1.940.316,76 euros, incluyendo adicionalmente 784,74 euros, correspondientes a los gastos de constitución de la sociedad dependiente. Dichos gastos de constitución, que incluyen costes asociados a

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

trámites legales, notariales y administrativos vinculados a la creación o ampliación de capital social, se integran en las reservas voluntarias mediante un asiento directo a la cuenta de patrimonio conforme a lo establecido en apartado 4º de la Norma de Registro y Valoración 9ª del Plan General de Contabilidad.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo negativo de las reservas asciende 177.795,49 euros, correspondientes a los resultados negativos de ejercicios anteriores de la Sociedad Dominante, incluyendo adicionalmente 784,74 euros, correspondientes a los gastos de constitución de la sociedad dependiente. Dichos gastos de constitución, que incluyen costes asociados a trámites legales, notariales y administrativos vinculados a la creación o ampliación de capital social, se integran en las reservas voluntarias mediante un asiento directo a la cuenta de patrimonio conforme a lo establecido en apartado 4º de la Norma de Registro y Valoración 9ª del Plan General de Contabilidad.

### 9.4 Aportación de Socios

Durante el ejercicio 2025 los accionistas de la Sociedad han realizado aportaciones de socios por importe total de 5.500.001,58 euros.

Durante el ejercicio 2024 los accionistas de la Sociedad Dominante realizaron aportaciones de socios por importe de 3.933.723,73 euros.

## 10. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no es conocedor de la existencia de ninguna contingencia o litigio que, de prosperar, pudiera tener un efecto negativo sustancial sobre su situación financiera y/o patrimonial.

## 11. Situación fiscal

### 11.1 Saldos con administraciones públicas

El detalle de los saldos corrientes mantenidos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	31/12/2025		31/12/2024	
	A Cobrar	A Pagar	A Cobrar	A Pagar
Impuesto sobre el Valor Añadido	66.036,66	185,97	464.320,45	-
Retenciones e ingresos a cuenta IRPF	-	89,73	-	55.666,32
<b>TOTAL</b>	<b>66.036,66</b>	<b>275,70</b>	<b>464.320,45</b>	<b>55.666,32</b>

### 11.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2025 es la siguiente:

	2025
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(1.191.153,26)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	-
Aumentos	-
Disminuciones	-
<b>Diferencias temporales</b>	-
Aumentos	-
Disminuciones	-
<b>Base Imponible</b>	<b>(1.191.153,26)</b>

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2024 es la siguiente:

	2024
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(2.167.328,18)</b>
<b>Diferencias permanentes</b>	<b>(784,74)</b>
Aumentos	-
Disminuciones	<b>(784,74)</b>
<b>Diferencias temporales</b>	-
Aumentos	-
Disminuciones	-
<b>Base Imponible</b>	<b>(2.168.112,92)</b>

### 11.3 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 2025, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

2025	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(1.191.153,26)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(1.191.153,26)</b>
Cuota al 0% (Régimen SOCIMI)			-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>			<b>-</b>

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio 2024, y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

2024	Euros
------	-------

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(2.167.328,18)
Diferencias permanentes	-	(784,74)	(784,74)
Diferencias temporales	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>			<b>(2.168.112,92)</b>
Cuota al 0% (Régimen SOCIMI)			-
<b>Total ingreso / (gasto) reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada</b>			<b>-</b>

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Wellness Resorts SOCIMI, S.A.	95.325,91	227.011,42	177.010,75
Solana 224 Asset Management, S.L.U.	1.095.827,35	1.941.101,50	-
<b>Total</b>	<b>1.191.153,26</b>	<b>2.168.112,92</b>	<b>177.010,75</b>

#### 11.4 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 2025 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los administradores 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 consolidadas.

## 12. Ingresos y gastos

### 12.1 Otros gastos de explotación

El epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2025 y 2024 presenta la siguiente composición:

	31/12/2025	31/12/2024
Servicios de profesionales independientes	1.151.503,33	2.082.976,60
Servicios bancarios y similares	1.503,82	839,55
Otros gastos	747,33	6.614,74
Tributos	16.219,10	6.798,69
<b>Total otros gastos de explotación</b>	<b>1.169.973,58</b>	<b>2.097.229,58</b>

Los gastos registrados por el grupo en el epígrafe de “Servicios de profesionales independientes” corresponden fundamentalmente, a honorarios de gestión y administración del

vehículo y del proyecto, así como honorarios de auditoría y otros servicios de carácter legal y contable.

## 12.2 Resultado financiero

Durante el ejercicio de 2025 el Grupo ha devengado intereses y gastos financieros por un importe de 3.163.623,21 (1.297.509,31 euros a 31 de diciembre de 2024), respectivamente, derivado de los siguientes contratos:

- Contrato de financiación suscrito el 25 de Julio de 2024 entre Solana, Santander Real Estate Debt I y Project Aurora Property Company B Sarl, por importe máximo de 55.000.000 euros para la adquisición del terreno y desarrollo y promoción del activo. A 31 de diciembre de 2025, el importe total de gastos financieros derivado de dicho contrato asciende a 3.142.443,53 (1.227.410,72 euros a 31 de diciembre de 2024), los cuales se han activado como mayor coste de las inversiones inmobiliarias en ambos ejercicios (ver Nota 6).
- Póliza de crédito suscrita el 13 de mayo de 2025 por Wellness con un límite de 1.490.000 euros para para circulante del Grupo. Durante el ejercicio de 2025 se han devengado intereses y comisiones por importe de 21.179,68 euros, sin que exista ningún saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2025.
- Línea de crédito suscrita el 29 de julio de 2024 entre Wellness y Bankinter con un límite de 3.150.000 euros para financiar el IVA de la compra del terreno, la cual fue amortizada íntegramente el 23 de diciembre de 2024. Durante el ejercicio de 2024 se devengaron intereses y comisiones por importe de 70.098,59 euros, sin que hubiese ningún saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2024.

## 13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 13.1 Transacciones con vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 2025:

31 de diciembre 2024	Otros gastos de explotación (Nota 12.1)
Altamar Real Estate, S.L.U.	1.395.459,17
Altamar Global Investments, S.A.,A.V.	99.737,50
<b>Total</b>	<b>1.495.196,67</b>

31 de diciembre 2025	Otros gastos de explotación (Nota 12.1)
Altamar Real Estate, S.L.U.	811.879,36
<b>Total</b>	<b>811.879,36</b>

### 13.2 Saldos con vinculadas

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2024 y 2025 es el siguiente:

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 7.1)</b>
Altamar Real Estate, S.L.U.	342.464,33
Altamar Global Investments, S.A.,A.V.	99.737,50
<b>Total</b>	<b>442.201,83</b>

<b>31 de diciembre 2025</b>	<b>Proveedores empresas del grupo y asociadas (Nota 7.1)</b>
Altamar Real Estate, S.L.U.	204.643,13
<b>Total</b>	<b>204.643,13</b>

### 13.3 Saldos y transacciones con administradores y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2025, los administradores de la Sociedad Dominante no han devengado retribución alguna, como consecuencia de la representación de sus cargos de administradores, ni por ningún otro concepto retributivo.

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 Dominante. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante dicho ejercicio.

Los administradores de la Sociedad Dominante 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.

El Grupo no dispone de personal de alta dirección, siendo sus funciones desempeñadas por Altamar en virtud del contrato de servicios descrito en la Nota 1.

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

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, modificada por la ley 31/2014 de 3 de diciembre que modificó especialmente el contenido del artículo 229, impone a los administradores el deber de comunicar al consejo de administración y, en su defecto, a los otros administradores o a la junta de general cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad.

Los administradores tienen el deber de evitar situaciones de conflicto de interés tal y como se establece en los artículos 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, dichos artículos establecen que las situaciones de conflicto de interés en que incurran los administradores serán objeto de información en las cuentas anuales.

Durante el ejercicio 2025, 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 Dominante situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

### 14. Otra información

#### 14.1 Información relativa al personal

El Grupo no cuenta con personal propio a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

#### 14.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	2025	2024
Honorarios de auditoría	41.000,00	40.000,00
Otros servicios	2.000,00	1.000,00
<b>Total</b>	<b>43.000,00</b>	<b>41.000,00</b>

Otros servicios incluyen procedimientos acordados que ha llevado a cabo PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. para verificar el cumplimiento de los ratios financieros del Contrato de Financiación.

## 15. 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.

Las sociedades del Grupo no han generado reservas anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

- 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.

No aplica, ya que las sociedades del Grupo aún no han tenido resultado positivos.

- 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.

No aplica, ya que las sociedades del Grupo aún no han tenido resultado positivos.

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

No aplica, ya que las sociedades del Grupo aún no han tenido resultado positivos.

- 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 ha adquirido el terreno para la promoción del activo y posterior arrendamiento el 31 de julio de 2024.

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

Parcela en desarrollo en Finca Cortesín, Málaga, España

- 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.

✓

## 16. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 26 de enero de 2026, los accionistas de la Sociedad Dominante han realizado aportaciones de socios por importe de 6.000.000 euros

Con fecha 28 de enero de 2026 y 24 de febrero de 2026, la Sociedad Dominante ha aportado a fondos propios de la sociedad participada por importe de 4.500.000 euros y 1.450.000 euros, respectivamente, la cual se ha estructurado como aportación de socios dineraria.

Adicionalmente, la sociedad participada ha realizado una disposición de deuda del Tramo A por importe total de 2.500.00 euros en febrero de 2026 y ha solicitado otra disposición en marzo 2026 por importe de 2.795.000 euros.

Asimismo, no se han producido otros acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2025 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



### **1. Evolución del Grupo en el ejercicio**

WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. (en adelante, la “Sociedad Dominante”), es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido el 20 de abril de 2023 con C.I.F. A-13677489, bajo la denominación de 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 Dominante está situado en Paseo de la Castellana, 91 planta 8, 28046, Madrid.

La Sociedad Dominante se acogió 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”) con fecha 5 de septiembre de 2023, fecha en la que se presentó la correspondiente comunicación a la Agencia Tributaria.

A 31 de diciembre de 2025, WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, “el Grupo”) formado por dos sociedades: WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. como sociedad dominante, y SOLANA 224 ASSET MANAGEMENT, S.L. (en adelante, “Solana” o “la Sub-SOCIMI”) como sociedad dependiente. Dicha sociedad dependiente fue constituida el 18 de abril de 2024, y con fecha 10 de septiembre de 2024 presentó comunicación a la Agencia Tributaria del acogimiento al régimen SOCIMI.

El proyecto de inversión del Grupo consiste en la adquisición de un terreno por parte de la sociedad dependiente 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”).

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha continuado con la construcción del resort médico, que será destinado al arrendamiento a largo plazo a una compañía de reconocido prestigio en el sector. Al 31 de diciembre de 2024 la inversión en dicho inmueble asciende a 49.574.550,92 euros. Por lo tanto, en el ejercicio 2024 no se han obtenido ingresos al encontrarse el inmueble en construcción, ascendido el resultado negativo consolidado a 1.191.153,26 euros, principalmente por honorarios de gestión y administración del vehículo y del proyecto, así como honorarios de auditoría y otros servicios de carácter legal y contable. A 31 de diciembre de 2025 el fondo de maniobra del Grupo es negativo por importe de 6.676.099,87 euros.

Por otro lado, 31 de diciembre de 2026, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.718.208 euros y está representado por 5.718.208 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. Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en Euronext Access Paris desde el 30 de diciembre de 2024. A 31 de diciembre de 2025 el valor de cotización es de 2,20 euros por acción.

### **2. Evolución previsible**

A futuro, el Grupo tiene previsto continuar con la construcción del resort médico, como se ha señalado, para su posterior arrendamiento a largo plazo a una compañía de reconocido prestigio en el sector.

### **3. Período medio de pago a proveedores**

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre y por el art. 9º de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

✓

**WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes**  
Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

	2025
	Días
Período medio de pago a proveedores	51,99
Ratio de operaciones pagadas	58,25
Ratio de operaciones pendientes de pago	38,53
	Euros
Total pagos realizados	16.935.022,39
Total pagos pendientes	7.873.399,90

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas en cada ejercicio.

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 consolidado.

Se entiende por “Período 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.

A continuación, se detalla el volumen monetario (en euros) y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2025
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa (euros)	6.777.928,64
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	40%
Número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa	282
<i>Porcentaje sobre el total de facturas pagadas</i>	77%

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo según la Ley 11/2013, de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de un máximo de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

El presupuesto de tesorería de las sociedades del Grupo contempla la generación de flujos de tesorería suficientes para hacer frente a las obligaciones previstas en el corto plazo.



## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

### 4. Principales riesgos del negocio

A fecha 31 de diciembre de 2025 el Grupo no se enfrenta a riesgos o incertidumbres de carácter material estando en cualquier caso debidamente provisionados a la mencionada fecha.

### 5. Operaciones con autocartera

A fecha 31 de diciembre de 2025, la Sociedad Dominante mantiene un total de 59.999 acciones propias, representativas del 1,05% del capital social.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 148 del Real Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y demás normativa aplicable, las acciones propias adquiridas no otorgan derechos políticos ni económicos mientras permanezcan en autocartera.

El detalle y movimiento de las partidas que componen las acciones en autocartera a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	Nº de acciones	Importe €
<b>1 de enero de 2025</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
Aumentos / Compras	-	-
Ventas / Enajenación	(1)	(1)
<b>31 de diciembre de 2025</b>	<b>59.999</b>	<b>59.999</b>

### 6. Actividades de investigación y desarrollo

Por las especiales características del Grupo, no se llevan a cabo trabajos de Investigación y de Desarrollo.

### 7. Utilización de instrumentos financieros

El 13 de mayo de 2025, Wellness ha formalizado una póliza de crédito para circulante con un límite de 1.490.000 euros. Durante el ejercicio de 2025 se han devengado intereses y comisiones por importe de 21.179,68 euros derivados de dicha póliza, sin que exista ningún saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, el Grupo mantiene deuda con entidades de crédito derivadas con un contrato de financiación firmado con fecha 25 de julio de 2024 entre Solana y Santander Real Estate Debt I y Project Aurora Property Company B Sarl, por importe máximo de 55.000.000 euros, dividido en tres tramos:

- Tramo A por importe de 44.732.06 euros para financiar la adquisición del suelo y promoción del activo. A 31 de diciembre de 2025 Solana ha dispuesto 17.250.000 euros del Tramo A.
- Tramo B por importe de 2.583.000 euros, destinados a financiar los gastos asociados al cierre de la financiación. A 31 de diciembre de 2025 Solana ha dispuesto la totalidad del Tramo B.
- Tramo C por importe de 7.684.939 euros para dotar la Cuenta de Reserva ("Reserve Account"), la cual solo puede destinarse al pago del servicio de la deuda (*cash interest*) y comisiones sobre el saldo no dispuesto (*commitment fee*). A 31 de diciembre de 2024 Solana ha dispuesto la totalidad del Tramo C.

El préstamo tiene una duración de 42 meses, con dos extensiones de 6 meses sujetas al cumplimiento de ciertas condiciones establecidas en el contrato de financiación.

## WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. y sociedades dependientes

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
(en euros)

### **8. Información medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

### **9. Personal**

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo no cuenta con personal propio dado que la totalidad de las operaciones y la administración está externalizada.

### **10. Hechos posteriores**

Con fecha 26 de enero de 2026, los accionistas de la Sociedad Dominante han realizado aportaciones de socios por importe de 6.000.000 euros

Con fecha 28 de enero de 2026 y 24 de febrero de 2026, la Sociedad Dominante ha aportado a fondos propios de la sociedad participada por importe de 4.500.000 euros y 1.450.000 euros, respectivamente, la cual se ha estructurado como aportación de socios dineraria.

Adicionalmente, la sociedad participada ha realizado una disposición de deuda del Tramo A por importe total de 2.500.00 euros en febrero de 2026 y ha solicitado otra disposición en marzo 2026 por importe de 2.795.000 euros.

Asimismo, no se han producido otros acontecimientos significativos desde el 31 de diciembre de 2025 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



## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 17 de marzo de 2026 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



---

Don Fernando Olaso Echevarría  
Consejero y Presidente del Consejo

## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

### Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 17 de marzo de 2026 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Ignacio Antoñanzas Alvear  
Consejero

✓

## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

### Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 17 de marzo de 2026 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Ramón Hermosilla Gómez-Cuétara  
Consejero



## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

**Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025**

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 17 de marzo de 2026 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



---

Don Carlos Esteban Librero  
Consejero



## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

### Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 17 de marzo de 2026 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



---

Don Javier Basagoiti Miranda  
Consejero



## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

### Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 17 de marzo de 2026 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



---

Doña Delia Izquierdo Esteban  
Consejera



## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

### Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 17 de marzo de 2026 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



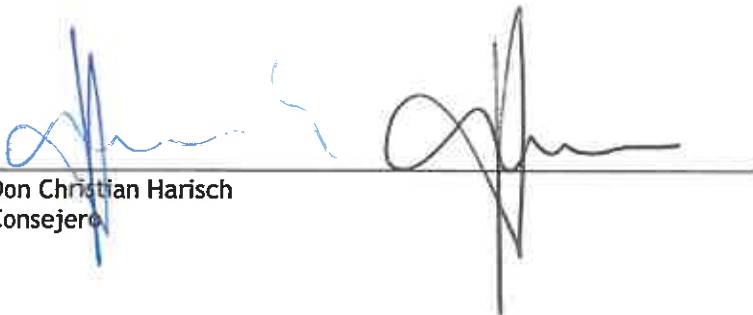
Don Guillermo Castellanos O'Shea  
Consejero

## WELLNESS RESORTS SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

### Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad WELLNESS RESORTS SOCIMI S.A. con fecha 17 de marzo de 2026 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 consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Don Christian Harisch  
Consejero

✓