



Informe de Auditoría de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)



KPMG Auditores, S.L.
Torre Realia
Plaça d'Europa, 41-43
08908 L'Hospitalet de Llobregat
(Barcelona)

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

A los accionistas de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada 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 consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo 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 2 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 (véanse notas 5 y 8)

El Grupo mantiene un importe muy significativo de su activo en inversiones inmobiliarias destinadas a la obtención de rentas. El Grupo somete dichas inversiones a una prueba de deterioro de valor anual y para determinar su valor recuperable recurre a tasaciones realizadas por expertos independientes. El proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría en la medida en que las técnicas de valoración utilizadas requieren a menudo el ejercicio de juicio por parte de los administradores y el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación en dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones y existencias de naturaleza inmobiliaria, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las tasaciones empleadas en dicho proceso. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, 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 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores 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 consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A., 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.

KPMG Auditores, S.L.

Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702



Alejandro Núñez Pérez

Inscrito en el R.O.A.C. nº 15732

25 de febrero de 2022

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2022 Núm. 20/22/00359

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

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

**HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y
SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado del ejercicio

31 de diciembre de 2021

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Inmovilizado intangible	6	355.318	361.697
Fondo de comercio de consolidación		3.610	4.011
Otro inmovilizado intangible		351.708	357.686
Inmovilizado material	7	86.796	105.025
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		86.796	105.025
Inversiones inmobiliarias	8	367.926.701	357.646.206
Terrenos		81.550.126	80.388.227
Construcciones		286.376.575	277.257.979
Inversiones financieras a largo plazo	10	4.311.119	3.887.739
Otros activos financieros		2.448.157	2.435.307
Derivados		514.140	—
Periodificaciones		1.348.822	1.452.432
Total activos no corrientes		372.679.934	362.000.667
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		693.406	1.857.945
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	10	553.909	226.942
Deudores varios	10	—	1.600.000
Activos por impuesto corriente	13	119.577	43
Otros créditos con Administraciones Públicas	13	19.920	30.960
Periodificaciones a corto plazo	10	397.017	497.011
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.092.042	11.761.961
Tesorería		5.092.042	11.761.961
Total activos corrientes		6.182.465	14.116.917
Total activo		378.862.399	376.117.584

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	2021	2020
Fondos propios	12	188.119.464	189.940.483
Capital		118.713.600	118.713.600
Prima de emisión		35.350.441	37.297.635
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		(731.996)	(1.799.684)
Otras aportaciones de socios		33.124.836	34.518.855
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		5.322.249	3.157.270
Dividendo a cuenta		(3.659.666)	(1.947.193)
Ajustes por cambios de valor	12	514.140	(1.669.766)
Otros ajustes por cambios de valor por operaciones de cobertura		514.140	(1.669.766)
Subvenciones de capital	15	237.682	241.710
Total patrimonio neto		188.871.286	188.512.427
Deudas a largo plazo		183.521.724	181.257.042
Deudas con entidades de crédito	10	179.899.730	175.973.354
Derivados	10 y 11	—	1.669.766
Otros pasivos financieros	10	3.621.994	3.613.922
Total pasivos no corrientes		183.521.724	181.257.042
Deudas a corto plazo		4.033.481	2.051.604
Deudas con entidades de crédito	10	2.728.875	2.048.107
Otros pasivos financieros	10	1.304.606	3.497
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.431.341	4.291.944
Acreedores varios	10	1.548.934	3.629.781
Pasivos por impuesto corriente	10 y 13	—	89.521
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10 y 13	882.407	572.642
Periodificaciones a corto plazo	10	4.567	4.567
Total pasivos corrientes		6.469.389	6.348.115
Total patrimonio neto y pasivo		378.862.399	376.117.584

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada**

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

	<i>Nota</i>	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	14	18.430.323	14.801.512
Prestaciones de servicios		18.430.323	14.801.512
Otros ingresos de explotación		1.238.946	1.143.225
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.238.946	1.143.225
Gastos de personal	14	(152.288)	(80.603)
Sueldos, salarios y asimilados		(114.826)	(60.998)
Cargas sociales		(37.462)	(19.605)
Otros gastos de explotación	14	(6.407.706)	(6.260.403)
Servicios exteriores		(5.971.109)	(5.970.137)
Tributos		(431.127)	(281.499)
Pérdidas y deterioros por operaciones comerciales		(5.470)	(8.767)
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	(3.677.509)	(3.008.590)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	15	4.028	4.028
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	26.082	74.893
Otros resultados		(2.442)	13.723
Resultado de explotación		9.459.437	6.687.785
Ingresos financieros		568	-
Gastos financieros	10	(4.170.447)	(3.494.606)
Resultado financiero		(4.169.879)	(3.494.606)
Resultado antes de impuestos		5.289.558	3.193.179
Impuesto sobre beneficios	13	32.691	(35.909)
Resultado consolidado del ejercicio		5.322.249	3.157.270
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		5.322.249	3.157.270

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado**

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

**A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado
correspondiente al ejercicio 2021**

	<i>Nota</i>	2021	2020
Resultado consolidado del ejercicio		5.322.249	3.157.270
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por coberturas de flujos de efectivo	11	2.183.906	(1.327.508)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		2.183.906	(1.327.508)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	(4.028)	(4.028)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		(4.028)	(4.028)
Total de ingresos y gastos reconocidos consolidados		7.502.127	1.825.734
Total de ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad dominante		7.502.127	1.825.734

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2021

	Capital	Prima de emisión	Reservas en sociedades consolidadas y por capital amortizado	(Acciones propias)	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
INICIO DEL AÑO 2020	114.309.600	38.935.970	(209.524)	–	19.661	(1.157.827)	–	(342.258)	245.738	151.801.360
Total ingresos y gastos reconocidos	–	–	–	–	–	3.157.270	–	(1.327.508)	(4.028)	1.825.734
Operaciones con accionistas	4.404.000	(1.638.335)	(432.333)	–	34.499.194	–	(1.947.193)	–	–	34.885.333
Aumentos de capital	13.404.000	6.502.153	–	–	(4)	–	–	–	–	19.906.149
(-) Reducciones de capital	–	–	–	(12.481.793)	–	–	–	–	–	(12.481.794)
(-) Distribución de dividendo	–	(5.091.028)	–	–	(802)	–	(1.947.193)	–	–	(7.039.023)
Operaciones con acciones	(9.000.000)	(3.049.460)	(432.333)	12.481.793	–	–	–	–	–	–
Otras operaciones con socios o propietarios	–	–	–	–	34.500.000	–	–	–	–	34.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto	–	–	(1.157.827)	–	–	1.157.827	–	–	–	–
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	118.713.600	37.297.635	(1.799.684)	–	34.518.855	3.157.270	(1.947.193)	(1.669.766)	241.710	188.512.427
INICIO DEL AÑO 2021	118.713.600	37.297.635	(1.799.684)	–	34.518.855	3.157.270	(1.947.192)	(1.669.766)	241.710	188.512.427
Total ingresos y gastos reconocidos	–	–	–	–	–	5.322.249	–	2.183.906	(4.028)	7.502.127
Operaciones con accionistas	–	(1.947.194)	(1.536.408)	–	–	–	(3.659.666)	–	–	(7.143.268)
(-) Distribución de dividendo (nota 12)	–	(1.947.194)	(1.536.408)	–	–	–	(3.659.666)	–	–	(7.143.268)
Otras variaciones del patrimonio neto	–	–	2.604.097	–	(1.394.019)	(3.157.270)	1.947.193	–	–	–
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	118.713.600	35.350.441	(731.996)	–	33.124.836	5.322.249	(3.659.666)	514.140	237.682	188.871.286

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

	<i>Nota</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.289.558	3.193.179
Ajustes del resultado		7.817.042	6.392.401
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	3.677.509	3.008.597
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	8	(26.082)	(74.893)
Ingresos financieros		(568)	-
Gastos financieros	10 b	4.170.447	3.494.606
Otros ingresos y gastos		(4.264)	(35.909)
Cambios en el capital corriente		(571.109)	(603.682)
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.164.539	(1.052.502)
Otros activos corrientes		99.994	(431.875)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.200.402)	2.329.319
Otros pasivos corrientes	10	-	(160.391)
Otros activos y pasivos no corrientes		(415.885)	(1.288.233)
Impuesto sobre sociedades		(219.355)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(4.193.426)	(3.739.710)
Pagos de intereses	10	(4.193.426)	(3.739.710)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.342.066	5.242.188
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(14.002.313)	(68.365.400)
Inmovilizado intangible por adquisición de activos	6	-	(4.011)
Inmovilizado material por adquisición de activos	7	-	(47.288)
Inversiones inmobiliarias por adquisición de activos	8	(13.931.580)	(48.372.442)
Inversiones inmobiliarias	8	(70.733)	(19.941.659)
Cobros por desinversiones		95.000	118.500
Inversiones inmobiliarias		95.000	118.500
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(13.907.313)	(68.246.900)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	41.930.984
Emisión de instrumentos de patrimonio	12	-	54.412.778
Adquisición de acciones propias	12	-	(12.481.794)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.736.910	30.918.949
Emisión	10	7.215.000	34.850.000
Deudas con entidades de crédito		7.215.000	34.850.000
Devolución y amortización	10	(2.478.090)	(3.931.051)
Deudas con entidades de crédito		(1.886.484)	(1.365.322)
Otros pasivos financieros		(591.606)	(2.565.729)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(5.841.582)	(7.045.653)
Dividendos	12	(5.841.582)	(7.045.653)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(1.104.672)	65.804.280
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		(6.669.919)	2.799.568
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.761.961	8.962.393
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.092.042	11.761.961

1. Información general y actividad del Grupo

a) Sociedad Dominante

Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) fue constituida el 1 de febrero de 2019 bajo la denominación social de Roldania Investments, S.A. ante el notario Fernando Fernández Medina.

Con fecha 26 de julio de 2019 se modificó el domicilio social de la Sociedad dominante, situado inicialmente en la calle Nanclares de Oca, 1ºB, 28022, Madrid, al actual situado en Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046, Madrid.

Con fecha 1 de agosto de 2019, y con la entrada de nuevos accionistas en la Sociedad Dominante el 31 de julio de 2019, ésta llevó a cabo la adquisición sobre el 100% de las participaciones de Healthcare Activos Yield, S.L.U.

Mediante escritura de fecha 9 de septiembre de 2019, y con efectos 1 de agosto de 2019, Roldania Investments, S.A. absorbió a Healthcare Activos Yield, S.L.U. mediante fusión por absorción, y pasó a denominarse Healthcare Activos Yield, S.A. Posteriormente, en fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad pasó a denominarse Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.

En fecha 19 de septiembre de 2019, la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la decisión tomada en fecha 13 de septiembre de 2019 por parte de la Junta General de Accionistas, consistente en optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI's previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de febrero de 2019 (fecha de constitución de la Sociedad).

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes forman parte de la primera plataforma líder en España de inversión especializada en activos inmobiliarios al servicio del sector sanitario, incluyendo residencias de la tercera edad, hospitales y clínicas. El Grupo tiene por objeto la gestión de las actividades de promoción y ejecución de todo tipo de promociones inmobiliarias, urbanísticas o de ordenación y desarrollo del suelo, ya sea con fines industriales, comerciales o de habitación. Esto incluirá la compra, tenencia, arrendamiento, gestión, administración, permuta y venta de activos inmobiliarios de todas clases.

El objeto social de la Sociedad Dominante está dentro de los objetos sociales requeridos por las SOCIMI en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Asimismo, la Sociedad mantiene participaciones en las sociedades:

- Healthcare Activos Financing, S.L.U., constituida el 18 de mayo de 2018, y optó por la aplicación del régimen especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2019.
- Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U., constituida el 19 de abril de 2004, y optó por la aplicación del régimen especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2019.
- Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., constituida el 29 de octubre de 2018, y optó por la aplicación del régimen especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2020 dicha sociedad ostentaba el 100% de las participaciones de Maquavit Inmuebles S.L.U., adquiridas durante el mismo ejercicio (véase nota 5), la cual no optó por la aplicación del régimen especial. Con efectos 1 de enero de 2021 la Sociedad Dominante del Grupo acuerda la fusión por absorción por parte de Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente Maquavit Inmuebles S.L.U. (sociedad absorbida).

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

- Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U., constituida el 18 de noviembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2021 no ha optado por la aplicación del régimen especial.
- Provitae Centros Asistenciales, S.L., constituida el 11 de octubre de 2001. Al 31 de diciembre de 2021 no ha optado por la aplicación del régimen especial.

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, a excepción de Provitae Centros Asistenciales, S.L. cuya participación asciende al 50%, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y a excepción de las sociedades indicadas, están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que también se destinen a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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, 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 dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:
 - (a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
 - (b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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, 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 dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- (a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- (b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Los bienes inmuebles que integran el activo del Grupo al cierre del ejercicio 2021 tienen vinculados contratos con una duración media de obligado cumplimiento de 24 años, por lo que permanecerán arrendados durante al menos el periodo mínimo necesario.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley. Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

1. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo y estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Con fecha 1 de octubre de 2020, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el mercado bursátil "Euronext Access", mercado regulado europeo, cumpliendo por tanto dicho requisito.
2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, dando por tanto cumplimiento a dicho requisito.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de dicha Ley.

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 12. Cuando la Sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.». Dicho requisito se cumple por la Sociedad.

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Tal y como figura en la nota 12, la Sociedad Dominante ha procedido a repartir tres dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2021, durante el presente ejercicio, el resto de los beneficios obtenidos durante el ejercicio serán distribuidos durante el primer semestre del ejercicio 2022.

La Sociedad Dominante obtuvo beneficios durante el ejercicio 2020, los cuales fueron distribuidos como dividendos a excepción del importe destinado a dotar la reserva legal de la Sociedad.

Según se establece en la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 y 2020 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la Sociedad cumple con todas las condiciones que en ella se mencionan.

La Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

b) Sociedades dependientes

Se consideran sociedades dependientes, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio. El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder del Grupo o de terceros.

Al 31 de diciembre de 2021 las sociedades que forman parte del Grupo Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo) son las siguientes:

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación
Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.	Sociedad Dominante	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias y tenedora de participaciones	-	-	-	-
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	144.544.726	100 %	100 %	Integración Global
Healthcare Activos 13, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	32.967.735	100 %	100 %	Integración Global

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	24.748.463	100 %	100 %	Integración Global
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	15.000	100%	100%	Integración Global
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 83-85, planta 4ª, 28046, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	2.031.166	50%	50%	Integración Proporcional

Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo, con una participación directa del 100% en las sociedades dependientes, excepto en Provita Centros Asistenciales, S.L., cuya participación asciende al 50%. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020, Maquavit Inmuebles, S.L., estaba participada al 100% por la Sociedad Dependiente Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., la cual ha absorbido a su sociedad dependiente con efectos 1 de enero de 2021 tal y como se menciona en la nota 5.

Las sociedades dependientes del Grupo se muestran en el Anexo I de las presentes cuentas anuales consolidadas.

El ejercicio económico de todas las sociedades del Grupo coincide con el año natural, dando comienzo el 1 de enero y finalizando el 31 de diciembre. No obstante, como se detalla en la nota 5, la sociedad Healthcare Activos Financieros, S.L.U. adquiere con fecha 12 de enero de 2021 la sociedad Hospedería Granadina, S.L., siendo esta, por tanto, la fecha de toma de control.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes realizaron las siguientes adquisiciones, integrando en la cuenta de resultados consolidada únicamente los ingresos y gastos producidos desde la fecha de la toma de control:

- La sociedad Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. adquiere la sociedad Maquavit Inmuebles, S.L. con fecha 27 de octubre de 2020. En esa misma fecha, la adquirida era titular del 50% de las participaciones de la sociedad Provita Centros Asistenciales, S.L., siendo esta, por tanto, la fecha de toma de control de ambas sociedades dependientes.
- La Sociedad Dominante adquiere la sociedad Provita Centros Asistenciales, S.L., a la Sociedad Dependiente Maquavit Inmuebles, S.L. con fecha 18 de diciembre de 2020.
- La Sociedad Dominante adquiere la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U., con fecha 23 de diciembre de 2020, siendo esta la fecha de toma de control de la Sociedad Dependiente.

Al 31 de diciembre de 2020 las sociedades que formaban parte del Grupo Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. y sociedades dependientes eran las siguientes:

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación
Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.	Sociedad Dominante	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias y tenedora de participaciones	-	-	-	-
Healthcare Activos Financieros, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	144.544.726	100 %	100 %	Integración Global

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Healthcare Activos 13, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	33.107.036	100 %	100 %	Integración Global
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	27.898.562	100 %	100 %	Integración Global
Maquavit Inmuebles, S.L.	Sociedad Dependiente (indirecta)	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Adquisición, venta, tenencia, promoción, rehabilitación, alquiler y explotación de bienes inmuebles	50.945.000	100%	100%	Integración Global
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	6.000	100%	100%	Integración Global
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 83-85, planta 4ª, 28046, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	2.031.166	50%	50%	Integración Proporcional

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se presentan de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre de 2007 y por las Normas para la Formulación de las Cuentas anuales consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo correspondiente al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2021 se han preparado a partir de los registros de contabilidad individuales de cada una de las sociedades que componen el Grupo y han sido elaboradas por la Dirección de la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes se encuentran pendientes de aprobación por la Junta de Accionistas, si bien los Administradores de la Sociedad Dominante considera que dichas cuentas serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables obligatorios aplicados

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las Cuentas anuales del ejercicio finalizado en el 31 de diciembre de 2020, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las Cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Los impactos derivados de la adopción del Real Decreto 1/2021 son:

Instrumentos Financieros

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas. Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos de 2020 sin afectar a su valoración. El Grupo no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021. Los impactos derivados de la aplicación inicial de la norma no han sido significativos.

Reconocimiento de Ingresos

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Adicionalmente, se establece que se reconocerá un activo por los costes derivados del cumplimiento de un contrato con un cliente, y una periodificación del gasto para el caso de los costes incrementales de obtener un contrato con un cliente, en ambos casos si se espera recuperarlos.

Los impactos derivados de la aplicación inicial de la norma no han sido significativos para El Grupo. El Grupo ha optado como método de primera aplicación a 1 de enero de 2021 la solución práctica de aplicar la nueva norma para los nuevos contratos a partir de dicha fecha.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas hacen referencia a la estimación de los siguientes apartados:

- Deterioro del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias (Notas 6, 7 y 8)
- Deterioro de insolvencias de clientes (Nota 10)

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales consolidadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 6 de abril de 2021.

e) Agrupación de partidas

Las cuentas anuales consolidadas no presentan ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance consolidado, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado o en el estado de flujos de efectivo consolidado.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

f) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

g) Cambios de criterios y corrección de errores

No existen cambios de criterio ni correcciones de errores.

h) Principio de empresa en funcionamiento

El fondo de maniobra del Grupo a 31 de diciembre de 2021, calculado como la diferencia entre activos y pasivos circulantes, es negativo en un importe de 286.924 euros. Los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo, teniendo en cuenta los recursos propios y ajenos a largo plazo y su gestión de caja, consideran que el Grupo no presentará problemas de liquidez en el corto plazo por lo que han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

3. Distribución de resultados de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2021 de la Sociedad Dominante, incluida en las cuentas anuales consolidadas que se someterá a aprobación por parte de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Base de distribución	Distribución
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio 2021	4.154.233	
Distribución a:		
Reserva legal		415.423
Distribución de dividendos		3.738.409
TOTAL	4.154.233	4.154.233

La distribución del resultado del ejercicio 2020 de la Sociedad Dominante, aprobada por la Junta General de Accionistas en fecha 6 de abril de 2021, fue la siguiente:

	Base de distribución	Distribución
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio 2020	3.870.668	
Distribución a:		
Reserva legal		387.067
Distribución de dividendos		3.483.601
TOTAL	3.870.668	3.870.668

4. Normas de registro y valoración

Las normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con las establecidas por el plan General de Contabilidad, son las siguientes:

a) Criterios de consolidación aplicados

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a las sociedades dependientes, dado que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de las sociedades participadas.

Las sociedades dependientes se han consolidado mediante la aplicación del método de integración global. No obstante, la sociedad dependiente Provitae Centros Asistenciales, S.L. se ha consolidado mediante la aplicación del método de integración proporcional, al tratarse de una sociedad participada al 50%, indirectamente, por la Sociedad Dominante, sobre la que no se tiene el control.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las sociedades dependientes se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las sociedades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido control.

Las transacciones y saldos mantenidos con sociedades dependientes y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicador de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Las políticas contables de las sociedades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las sociedades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los del Grupo.

b) Homogeneización*Homogeneización temporal*

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han establecido en la misma fecha y período que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar. Todas las sociedades del grupo cierran su ejercicio en la misma fecha que las cuentas anuales consolidadas.

Cuando una sociedad entre a formar parte del grupo o salga del mismo, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo individuales de la indicada sociedad a incluir en la consolidación estarán referidos únicamente a la parte del ejercicio en que dicha sociedad haya formado parte del grupo (véase nota 5).

Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales de las sociedades del grupo, están valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración establecidos en el Código de Comercio, texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y Plan General de Contabilidad y demás legislación específicamente aplicable.

Sí algún elemento del activo o del pasivo o algún ingreso o gasto, u otra partida de las cuentas anuales ha sido valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en la consolidación, tal elemento se valora de nuevo y a los solos efectos de la consolidación, conforme a tales criterios, realizándose los ajustes necesarios, salvo que el resultado de la nueva valoración ofrezca un interés poco relevante a los efectos de alcanzar la imagen fiel del grupo.

Homogeneización por las operaciones internas

Cuando en las cuentas anuales de las sociedades del grupo los importes de las partidas derivadas de operaciones internas no sean coincidentes, o exista alguna partida pendiente de registrar, se realizan los ajustes que procedan para practicar las correspondientes eliminaciones.

Homogenización para realizar la agregación

Se realizan las reclasificaciones necesarias en la estructura de las cuentas anuales de una sociedad del grupo para que ésta coincida con la de las cuentas anuales consolidadas.

c) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación*Eliminación de partidas intragrupo*

Se eliminan en su totalidad en las cuentas anuales consolidadas las partidas intragrupo, una vez realizados los ajustes que proceden de acuerdo con la homogeneización. Se entiende por partidas intragrupo los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo.

Eliminación de resultados por operaciones internas

Se entiende por operaciones internas las realizadas entre dos sociedades del grupo desde el momento en que ambas sociedades pasaron a formar parte del mismo. Se entiende por resultados tanto los recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias como los ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto, de acuerdo con lo previsto en el Plan General de Contabilidad.

La totalidad del resultado producido por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realiza frente a terceros ajenos al grupo. Los resultados que se difieren son tanto los del ejercicio como los de ejercicios anteriores producidos desde la fecha de adquisición.

No obstante, las pérdidas habidas en operaciones internas pueden indicar la existencia de un deterioro en el valor que exigiría, en su caso, su reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas. De igual modo, el beneficio producido en transacciones internas puede indicar la existencia de una recuperación en el deterioro de valor del activo objeto de transacción que previamente hubiera sido registrado. En su caso, ambos conceptos se presentan en las cuentas anuales consolidadas conforme a su naturaleza.

Todo lo anterior se aplica en los casos en que un tercero actúe en nombre propio y por cuenta de una sociedad del grupo.

La imputación de resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o, en su caso, en el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado lucirá, cuando sean resultados realizados a terceros, como un menor o mayor importe en las partidas que procedan.

Si algún elemento patrimonial es objeto, a efectos de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de un ajuste de valor, la amortización, pérdidas por deterioro y resultados de enajenación o baja en balance, se calculan, en las cuentas anuales consolidadas, sobre la base de su valor ajustado.

La eliminación de resultados por operaciones internas realizada en el ejercicio afecta a la cifra de resultados consolidados, o al importe total de ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto, mientras que la eliminación de resultados por operaciones internas de ejercicios anteriores modifica el importe del patrimonio neto, afectando a las reservas, a los ajustes por cambios de valor o a las subvenciones, donaciones y legados recibidos, que están pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplica el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

31 de diciembre de 2021

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquiriente en la adquirida y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinando de acuerdo con lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no se pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será inferior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

e) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su precio de adquisición y, posteriormente, se valora a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada (calculada en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, haya experimentado. Las dotaciones anuales en concepto de amortización se calculan en función de la vida útil, que, en el caso de los activos intangibles de Grupo, es calculada en función de la duración de 75 años de la concesión de uso privativo a la que están relacionados.

El Grupo reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe Pérdidas netas por deterioro de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales. En este ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de estos activos intangibles.

f) Inmovilizado material

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su a su precio de adquisición que incluye todos los gastos necesarios para ponerlo en condiciones de funcionamiento, o a su coste de producción, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

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

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, con una media de 10 años.

g) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica en este epígrafe los inmuebles, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

El Grupo reconoce y valora las inversiones inmobiliarias siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material.

El Grupo reclasifica un inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos y se destine a obtener rentas o plusvalías o ambas.

La amortización se calcula aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos inmobiliarios se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización determinados en función de los años de vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos, de acuerdo con el siguiente detalle:

Construcciones	98-52 años
----------------	------------

El Grupo aplica porcentajes de amortización individualizados a cada activo inmobiliario en función de año de construcción y los años de vida útil definida tras la adquisición o finalización de cada activo, cuyo promedio de la cartera de activos actual es de 84 años de vida útil estimada.

El Grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación. En este sentido, durante el ejercicio 2020, en base a la observación del estado de las inversiones inmobiliarias y la situación técnica de las mismas, los Administradores revisaron y reestimado su vida útil en base a un informe realizado por un experto independiente. Dicha estimación se realizó con efectos prospectivos a partir del 1 de enero de 2020 y supuso una disminución, aproximada, del gasto de amortización de 2.170 miles de euros respecto al ejercicio 2019. Durante el ejercicio 2021 se ha llevado a cabo la adaptación de la vida útil de algunos de los activos los cuales su vida útil no fue reestimada al cierre del ejercicio 2020 al no cumplir las condiciones acordes a los criterios generales del Grupo. Dicha estimación se ha realizado con efectos prospectivos a partir del 1 de enero de 2021 y supuso una desviación aproximada del gasto de amortización de 397 miles de euros respecto al ejercicio 2020.

h) Deterioros de inmovilizado

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias de acuerdo con el siguiente procedimiento descrito y que pudiera poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

31 de diciembre de 2021

El valor recuperable se calcula para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos.

El proceso de valoración de los deterioros de inmovilizados se realiza mediante un "Test de deterioro". El procedimiento es el siguiente:

- Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en los elementos del inmovilizado material, se suelen calcular elemento a elemento. Con respecto a los elementos de las inversiones inmobiliarias el Grupo dispone de tasaciones efectuadas por terceros independientes que mediante procedimientos de valoración han procedido a calcular el valor razonable de los inmuebles del Grupo.
- La dirección prepara anualmente para cada unidad generadora de efectivo el plan de negocio.

En el caso en que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Se produce una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado cuando su valor contable supera a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los cálculos del deterioro de los elementos del inmovilizado se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

i) Arrendamientos

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

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

El Grupo dentro de la actividad ordinaria de sus sociedades dependientes tiene como actividad ordinaria el arrendamiento de los inmuebles que figuran en inversiones inmobiliarias.

Al tener el terreno una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se consideran de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

Los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuyen entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

j) Instrumentos financieros: Activos*Reconocimiento inicial*

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos del Grupo se clasifican como:

Activos financieros mantenidos para negociar

Activos cuya adquisición se origina con el propósito de venderlos en el corto plazo. Se valora inicialmente a valor razonable y posteriormente por su coste amortizado.

Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos (comerciales o no comerciales) originados por el Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. Posteriormente se valoran a su coste amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

El Grupo aplica en aquellos clientes cubiertos por una entidad aseguradora criterios de deterioro, en la medida en que las deudas de clientes superan los 180 días desde la fecha de vencimiento por el importe parte no asegurada, y en aquellos clientes no asegurados cuando superan los 180 días desde la fecha de vencimiento.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, cobros fijos o determinables, que se negocian en un mercado activo y que el Grupo tiene la intención efectiva y la capacidad de conservar hasta su vencimiento, distintos de aquellos clasificados en otras categorías. Los criterios de valoración aplicables a los instrumentos financieros clasificados en esta categoría son los aplicables a los préstamos y partidas a cobrar.

Baja de activos financieros

El Grupo da de baja un activo financiero, o parte de este, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos consolidados en patrimonio neto consolidado.

Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

El Grupo sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio, existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

k) Instrumentos financieros: Pasivo

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en las siguientes categorías:

- **Débitos y partidas a pagar:** Se han incluido los débitos por operaciones comerciales, que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico, y los débitos por operaciones no comerciales, que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial. Estos pasivos financieros se han valorado inicialmente por su valor razonable, y posteriormente, por su coste amortizado.
- **Pasivos financieros mantenidos para negociar:** Incluye los pasivos que se emiten principalmente con el propósito de readquirirlos a corto plazo, a los pasivos que formen parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, cuando existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo, y finalmente los instrumentos financieros derivados que no sean contratados de garantías financieras, ni hayan sido designados como instrumentos de cobertura. Estos pasivos se han valorado por su valor razonable tanto inicial como posteriormente con imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias.
- **Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión.** Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Baja y modificaciones de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se haya dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes de transacción atribuibles y en la que se recogerá asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que ha tenido lugar.

l) Contabilidad de operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados, que cumplen con los criterios de la contabilidad de coberturas, se reconocen inicialmente por su valor razonable, más, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la contratación de los mismos o menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. No obstante, los costes de transacción se reconocen posteriormente en resultados, en la medida en que no forman parte de la variación efectiva de la cobertura.

Al inicio de la cobertura, el Grupo designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La contabilización de las operaciones de cobertura, sólo resulta de aplicación cuando se espera que la cobertura sea altamente eficaz al inicio de la cobertura y en los ejercicios siguientes para conseguir compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuibles al riesgo cubierto, durante el periodo para el que se ha designado la misma (análisis prospectivo) y la eficacia real, se encuentre en un rango del 80-125% (análisis retrospectivo) y pueda ser determinada con fiabilidad.

Asimismo, en las coberturas de los flujos de efectivo de las transacciones previstas, el Grupo evalúa si dichas transacciones son altamente probables y si presentan una exposición a las variaciones en los flujos de efectivo que podrían en último extremo afectar al resultado del ejercicio.

m) Instrumentos de patrimonio propio

Las ampliaciones de capital de la Sociedad se reconocen en fondos propios consolidados, siempre que la inscripción en el Registro Mercantil se haya producido con anterioridad a la formulación de las cuentas anuales consolidadas, en caso contrario se presentan en el epígrafe Deudas a corto plazo del balance consolidado. Las reducciones de capital se reconocen como una minoración de fondos propios consolidados cuando se ha adoptado la decisión en la Junta General de Accionistas.

n) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición. A efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos bancarios que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión de tesorería del Grupo. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance consolidado como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito

o) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El Grupo no tributa en régimen de tributación consolidada al hacerlo de forma individual cada una de las sociedades.

Se han considerado las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del Impuesto sobre Sociedades. Estas diferencias son debidas a la desigual definición de los ingresos y los gastos en los ámbitos económico y tributario y a los distintos criterios temporales de ingresos y gastos en los citados ámbitos.

Las diferencias se clasifican en:

- Diferencias permanentes, producidas entre la base imponible de dicho impuesto y el resultado contable antes de impuestos del ejercicio, que no reviertan en periodos siguientes, excluidas las pérdidas compensadas.
- Diferencias temporarias son aquéllas derivadas de la diferente valoración, contable y fiscal, atribuida a los activos, pasivos y determinados instrumentos de patrimonio propio de la empresa, en la medida en que tengan incidencia en la carga fiscal futura.

Tal y como se ha descrito en la nota 1, la sociedad está acogida al régimen de SOCIMI 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 este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, la sociedad tributa a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. En el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

El Consejo de Administración de la Sociedad monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener las ventajas fiscales de la misma, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

Activos por impuesto diferido

De acuerdo con el principio de prudencia sólo se reconocerán activos por impuesto diferido en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Siempre que se cumpla la condición anterior, se reconocerá un activo por impuesto diferido en los supuestos siguientes:

- a) Por las diferencias temporarias deducibles;
- b) Por el derecho a compensar en ejercicios posteriores las pérdidas fiscales;
- c) Por las deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas, que queden pendientes de aplicar fiscalmente.

Las sociedades del Grupo, de acuerdo con la normativa contable vigente proceden a activar las pérdidas fiscales estimando que se van a poder recuperar la totalidad de las contabilizadas de acuerdo a proyecciones financieras futuras que soportan dicha activación.

Pasivos por impuesto diferido

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido por todas las diferencias temporarias impositivas, a menos que éstas hubiesen surgido de:

- a) El reconocimiento inicial de un fondo de comercio. Sin embargo, los pasivos por impuesto diferido relacionados con un fondo de comercio se registrarán siempre que no hayan surgido de su reconocimiento inicial.
- b) El reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y además no afectó ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto.

Activos y pasivos por impuesto corriente

El impuesto corriente es la cantidad que satisface la empresa como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto o impuestos sobre el beneficio relativos 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, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente. No obstante, aquellas deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto que tienen una naturaleza económica asimilable a las subvenciones se registran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a subvenciones, donaciones y legados recibidos.

En el Grupo existen unos pasivos por impuesto corriente por importe de 173.451 euros por la deuda del impuesto de sociedades del presente ejercicio de las sociedades dependientes (178.071 euros en el ejercicio 2019).

Valoración de los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valorarán según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevé recuperar o pagar el activo o el pasivo.

p) Ingresos y gastos

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

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

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. No obstante, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

q) Provisiones y contingencias

Provisiones

Se reconoce como provisiones los pasivos que cubren obligaciones presentes a la fecha de los balances surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para el Grupo, cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados.

No figura en Balance cantidad alguna que haga referencia a dicho concepto.

Pasivos Contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la normativa contable.

A la fecha del balance de situación no existen contingencias significativas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo que no se encuentren provisionadas.

r) Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se han contabilizado inicialmente, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido, y las de carácter no monetario o en especie se valoran por el valor razonable del bien recibido, referenciados ambos valores al momento de su reconocimiento.

A efectos de imputación de la cuenta de pérdidas y ganancias, se han distinguido los siguientes tipos de subvenciones, donaciones y legados:

- Cuando se han concedido para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación, se han imputado como ingresos del ejercicio en el que se han concedido salvo que se refieran a ejercicios futuros.
- Cuando se han concedido para financiar gastos específicos, se han imputado como gastos en el mismo ejercicio en que se han devengado los gastos.
- Cuando se han concedido para adquirir activos o cancelar pasivos, se han imputado como ingresos del ejercicio en la medida en que se ha producido la enajenación o en proporción a la dotación a la amortización efectuada.
- Cuando se han recibido importes monetarios sin asignación a una finalidad específica, se han imputado como ingresos del ejercicio en que se han reconocido.

s) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Se consideran como empresas vinculadas a todo socio de la Sociedad Dominante y a toda sociedad participada directa o indirectamente por éste, así como toda sociedad a su vez vinculada a todo socio de la Sociedad Dominante.

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

t) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

u) 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. Existen activos financieros mantenidos para negociar que se mantienen en el activo no corriente, a pesar de una rentabilidad en el corto plazo. 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. Combinaciones de negocio y adquisición de activos netos

Las combinaciones de negocio llevadas a cabo durante el ejercicio 2021 por la Sociedad Dominante y sus Sociedades dependientes son las que se describen a continuación:

1. Con fecha 12 de enero de 2021 el Grupo realizó una operación de adquisición de activos netos, según se detalla a continuación, que no constituyó un negocio. En esta transacción, el Grupo ha asignado el coste de adquisición entre los activos adquiridos y los pasivos asumidos en proporción a los valores razonables relativos de los mismos en la fecha de compra.

La Sociedad dependiente del Grupo Healthcare Activos Financing, S.L.U., adquirió el 100% de las participaciones en el capital de la sociedad Hospedería Granadina, S.L. por importe de 8.673.329 euros.

El detalle del coste de adquisición de activos, del valor contable previo de los activos netos adquiridos y del exceso del coste de la adquisición sobre de los activos netos adquiridos es como sigue:

Coste de la adquisición de activos	8.673.329
Importes reconocidos de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos:	
Inversiones inmobiliarias	6.061.923
Efectivo y equivalentes al efectivo en las dependientes adquiridas	29.537
Deuda financiera	(5.004.945)
Proveedores y otras cuentas a pagar a corto plazo	(282.842)
Total activos netos identificables	803.673
Exceso de coste de adquisición de activos sobre activos identificables	7.869.656

Como consecuencia del reconocimiento a valor razonable de los activos netos identificables surgidos de la adquisición, se ha puesto de manifiesto una diferencia entre los activos netos identificables y la contraprestación total por importe de 7.869.656 euros que ha sido asignado a terrenos y construcciones por importes de 1.468.111 euros y 6.401.545 euros, respectivamente, en base a tasaciones de las inversiones inmobiliarias efectuadas por un experto independiente.

No ha surgido pasivo contingente alguno de esta adquisición de activos que deba ser registrado. Tampoco existen acuerdos de contraprestación contingente pendientes de liquidación al cierre del ejercicio.

2. Mediante escritura de fecha 29 de marzo de 2021 y con efectos 1 de enero de 2021, la Sociedad Dominante del Grupo acuerda la fusión por absorción por parte de Healthcare Activos Financing, S.L.U. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente Hospedería Granadina, S.L. (sociedad absorbida).

En consecuencia, se produjo la disolución sin liquidación y transmisión en bloque del patrimonio y en unidad de acto a título universal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida a la sociedad absorbente.

El proyecto de fusión recogía entre otras, las siguientes condiciones:

- La operación de fusión se realizó de conformidad a la Ley de Modificaciones Estructurales (LME)
- La fusión se realizó tomando como base el balance cerrado al 31 de diciembre de 2020.
- Las Sociedad absorbida estaba íntegramente participada al 100% por la Sociedad absorbente.
- Se determinó la fecha 1 de enero de 2021 como la fecha a efectos contables de la fusión siguiendo lo establecido en la norma de registro y valoración 21.

31 de diciembre de 2021

- La fusión fue sometida al régimen de neutralidad fiscal resultando de aplicación el Régimen Fiscal de Fusiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre Sociedades.
- El proyecto de fusión fue preparado y suscrito por el Administrador Único de la sociedad absorbida y por el Administrador Único de la sociedad absorbente y fue aprobado por el Socio Único de la sociedad absorbente el 22 de febrero de 2021 y válidamente inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 7 de mayo de 2021.

La fusión fue una operación entre empresas del mismo grupo. En consecuencia, se contabilizó de acuerdo con la norma 21ª del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

Los importes de la sociedad absorbida, reconocidos a la fecha de fusión, 1 de enero de 2021, de los activos y pasivos por sus valores contables previos son los detallados en la nota 5.1, minorados en 56.480 euros correspondientes al resultado neto del periodo de la sociedad absorbida previos a la toma de control de la sociedad absorbente.

Con anterioridad a la fusión, la Sociedad mantenía una inversión en la sociedad absorbida por importe total de 8.673.329 euros, que representaban un porcentaje de participación del 100%.

3. Mediante escritura de fecha 1 de junio de 2021 y con efectos 1 de enero de 2021, la Sociedad Dominante del Grupo acuerda la fusión por absorción por parte de Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente Maquavit Inmuebles S.L.U. (sociedad absorbida).

En consecuencia, se produjo a la disolución sin liquidación y transmisión en bloque del patrimonio y en unidad de acto a título universal de todos los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida a la sociedad absorbente.

El proyecto de fusión recogía entre otras, las siguientes condiciones:

- La operación de fusión se realizó de conformidad a la Ley de Modificaciones Estructurales (LME)
- La fusión se realizó tomando como base el balance cerrado al 31 de diciembre de 2020.
- La Sociedad absorbida estaba íntegramente participada al 100% por la Sociedad absorbente.
- Se determinó la fecha 1 de enero de 2021 como la fecha a efectos contables de la fusión siguiendo lo establecido en la norma de registro y valoración 21.
- La fusión fue sometida al régimen de neutralidad fiscal resultando de aplicación el Régimen Fiscal de Fusiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre Sociedades.
- El proyecto de fusión fue preparado y suscrito por el Administrador Único de la sociedad absorbida y por el Administrador Único de la sociedad absorbente y fue aprobado por el Socio Único de la sociedad absorbente el 31 de marzo de 2021 y válidamente inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 18 de junio de 2021.

La fusión fue una operación entre empresas del mismo grupo. En consecuencia, se contabilizó de acuerdo con la norma 21ª del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

Los importes de la sociedad absorbida, reconocidos a la fecha de fusión, 1 de enero de 2021, de los activos y pasivos por sus valores contables previos se detallan a continuación:

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE		FONDOS PROPIOS	36.436.061
Inmovilizado material	45.802	Capital y Prima de emisión	34.647.567
Inversiones inmobiliarias	31.723.520	Reservas	2.109.516
Inversiones financieras a largo plazo	1.496.033	Resultado del ejercicio	178.978
		Dividendo a cuenta	(500.000)
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	513.793
Créditos a empresas del grupo a c/p	3.115.664	Deuda con entidades de crédito	193.636
Deudores comerciales y otros	216.740	Otros pasivos financieros	320.157
Clientes	5.565	PASIVO CORRIENTE	677.564
Otros créditos con las Admin. Públicas	211.175	Deuda con entidades de crédito	1.173
Periodificaciones a corto plazo	260.716	Acreeedores y otras cuentas a pagar	676.391
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	768.943		
TOTAL ACTIVO	37.627.417	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	37.627.417

Con anterioridad a la fusión, la Sociedad mantenía una inversión en la sociedad absorbida por importe total de 50.645.000 euros, que representaban un porcentaje de participación del 100%.

Como consecuencia del reconocimiento a valor razonable de los activos netos totales surgidos de la combinación de negocios, se ha puesto de manifiesto una diferencia entre los activos netos identificables previos y el coste de la combinación de negocios por importe de 14.208.940 euros. Dicho importe, en base a tasaciones de inversiones inmobiliarias efectuadas por un experto independiente, ha sido asignado a terrenos y construcciones por importes de 2.926.598 euros y 11.282.342 euros, respectivamente.

El negocio adquirido por la Sociedad absorbente ha generado para la Sociedad un beneficio e importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2021 por importe de 885.769 y 2.345.146 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2020 el Grupo realizó una operación de adquisición de activos netos, según se detalla a continuación, que no constituyen un negocio. En esta transacción, el Grupo asignó el coste de adquisición entre los activos adquiridos y los pasivos asumidos en proporción a los valores razonables relativos de los mismos en la fecha de compra.

Con fecha 27 de octubre de 2020, la Sociedad dependiente del Grupo Healthcare Activos Yield Growth S.L.U., adquirió el 100% de las participaciones en el capital de la sociedad Maquavit Inmuebles S.L.U. a la Sociedad Mapfre S.A. por importe de 50.945.000 euros. En el momento de la adquisición de participaciones, la Sociedad Maquavit Inmuebles S.L.U. era titular del 50% de las participaciones en el capital social de la sociedad Provita Centros Asistenciales S.L.

El detalle del coste de adquisición de activos, del valor contable previo de los activos netos adquiridos y del exceso del coste de la adquisición sobre de los activos netos adquiridos es como sigue:

Coste de la adquisición de activos	50.945.000
Importes reconocidos de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos:	
Inmovilizado material	47.288
Inversiones inmobiliarias	35.263.156
Otros activos a largo plazo	1.756.643
Clientes y otras cuentas a cobrar a corto plazo	71.111
Efectivo y equivalentes	570.615
Otros pasivos a largo plazo	(320.157)
Proveedores y otras cuentas a pagar a corto plazo	(152.941)
Total activos netos identificables	37.235.715
Exceso de coste de adquisición de activos sobre activos identificables	13.709.286

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Como consecuencia del reconocimiento a valores consolidados de los activos netos identificables surgidos de la adquisición, se puso de manifiesto una diferencia entre los activos netos identificables y la contraprestación total por importe de 13.709.286 euros que ha sido asignado a terrenos y construcciones por importes de 1.535.141 euros y 12.174.145 euros, respectivamente, en base en tasaciones de las inversiones inmobiliarias efectuadas por un experto independiente.

No ha surgido pasivo contingente alguno de esta adquisición de activos que deba ser registrado. Tampoco existen acuerdos de contraprestación contingente pendientes de liquidación al cierre del ejercicio.

31 de diciembre de 2021

6. Inmovilizado Intangible

El detalle del inmovilizado intangible de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Detalle	Fondo de Comercio	Otro inmovilizado intangible	Total
Coste			
Saldo inicial 2021	4.011	368.914	372.925
Altas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2021	4.011	368.914	372.925
Amortización			
Saldo inicial 2021	-	(11.228)	(11.228)
Dotaciones	(401)	(5.978)	(6.379)
Bajas	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2021	(401)	(17.206)	(17.607)
Valor Neto Final	3.610	351.708	355.318

Detalle	Fondo de Comercio	Otro inmovilizado intangible	Total
Coste			
Saldo inicial 2020	-	368.914	368.914
Altas (nota 5)	4.011	-	4.011
Bajas	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2020	4.011	368.914	372.925
Amortización			
Saldo inicial 2020	-	(4.270)	(4.270)
Dotaciones	-	(6.958)	(6.958)
Bajas	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2020	-	(11.228)	(11.228)
Valor Neto Final	4.011	357.686	361.697

Las altas por del ejercicio 2020 fueron fruto del proceso de consolidación con la sociedad dependiente Healthcare Activos Inmobiliarios 22 S.L.U. al incorporarse al Grupo durante el ejercicio 2020 a través de la adquisición del 100% de sus participaciones a la sociedad Healthcare Activos Investment, S.A. (véase nota 5). El fondo de comercio reconocido tras la adquisición corresponde a la diferencia entre el coste, que ascendió a 6.000 euros, y al valor de los activos netos de la sociedad adquirida, que ascendían a 1.989 euros en el momento de la operación. Dicho fondo de comercio comenzó a amortizarse a partir del ejercicio 2021 a razón de una vida útil de 10 años.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el importe registrado en el epígrafe "Otro inmovilizado intangible" corresponde a la concesión administrativa para el uso privado de una parcela cedida por el Ayuntamiento de Salou el 5 de abril de 2005 por un período de 75 años, cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2021 asciende a 351.708 euros (357.686 euros al cierre del ejercicio 2020).

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el grupo no tiene registrados elementos de inmovilizado intangible que se encuentren totalmente amortizados y que todavía estén en uso.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

7. Inmovilizado material

El detalle del inmovilizado material de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Detalle	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Coste</u>		
Saldo inicial 2021	120.292	120.292
Altas	-	-
Bajas	-	-
Traspasos	-	-
Saldo final 2021	120.292	120.292
<u>Amortización</u>		
Saldo inicial 2021	(15.267)	(15.267)
Dotaciones	(18.229)	(18.229)
Bajas	-	-
Traspasos	-	-
Saldo final 2021	(33.496)	(33.496)
Valor Neto Final	86.796	86.796

Detalle	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Coste</u>		
Saldo inicial 2020	73.004	73.004
Altas por adquisición de activos (nota 5)	47.288	47.288
Altas	-	-
Bajas	-	-
Traspasos	-	-
Saldo final 2020	120.292	120.292
<u>Amortización</u>		
Saldo inicial 2020	(4.581)	(4.581)
Dotaciones	(10.686)	(10.686)
Bajas	-	-
Traspasos	-	-
Saldo final 2020	(15.267)	(15.267)
Valor Neto Final	105.025	105.025

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Las altas por adquisición de activos del ejercicio 2020 fueron fruto del proceso de consolidación de la sociedad dependiente Maquavit Inmuebles, S.L. al incorporarse al Grupo durante el ejercicio 2020 a través de la adquisición del 100% de sus participaciones a la sociedad Mapfre, S.A. (véase nota 5).

Al cierre del ejercicio 2021 el Grupo tiene registrados elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 731.198 euros (716.689 euros al cierre del ejercicio 2020).

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2021 se estima que existe una cobertura suficiente para los riesgos propios de la actividad del Grupo.

8. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

Detalle	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial 2021	80.388.227	282.179.793	362.568.020
Altas por adquisición de activos (nota 5)	3.035.889	10.895.691	13.931.580
Altas	4.981	65.752	70.733
Bajas	(29.079)	(43.484)	(72.563)
Otros Traspasos	(1.849.892)	1.849.892	-
Saldo final 2021	81.550.126	294.947.644	376.497.770
Amortización			
Saldo inicial 2021	-	(4.921.814)	(4.921.814)
Dotaciones	-	(3.652.901)	(3.652.901)
Bajas	-	3.646	3.646
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2021	-	(8.571.069)	(8.571.069)
Valor Neto Final	81.550.126	286.376.575	367.926.701

Detalle	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial 2020	63.016.772	230.681.278	293.698.050
Altas por adquisición de activos (nota 5)	13.879.458	35.092.984	48.972.442
Altas	3.513.220	16.428.439	19.941.659
Bajas	(21.223)	(22.908)	(44.131)
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2020	80.388.227	282.179.793	362.568.020
Amortización			
Saldo inicial 2020	-	(1.931.388)	(1.931.388)
Dotaciones	-	(2.990.946)	(2.990.946)
Bajas	-	520	520
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2020	-	(4.921.814)	(4.921.814)
Valor Neto Final	80.388.227	277.257.979	357.646.206

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Las altas por adquisición de activos del ejercicio 2021 son fruto de la adquisición de la sociedad Hospedería Granadina, S.L. (absorbida posteriormente por la sociedad dependiente Healthcare Activos Financieros, S.L.) al incorporarse al Grupo durante el ejercicio 2021 a través de la adquisición del 100% de sus participaciones (véase nota 5).

A través de dicha adquisición, el grupo adquirió, con fecha 12 de enero de 2021, una residencia situada en la ciudad de Granada. Dicho inmueble se encuentra arrendado a uno de los operadores líderes a nivel europeo del sector Healthcare.

Las altas del ejercicio 2021 corresponden principalmente a mejoras en las infraestructuras de los activos que la sociedad mantiene operativos.

Durante el ejercicio 2021, el Grupo ha procedido a enajenar un local comercial cuyo valor neto contable ascendía a 68.917 euros. El beneficio obtenido se ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado".

Las altas por adquisición de activos del ejercicio 2020 fueron fruto del proceso de consolidación con la sociedad dependiente Maquavit Inmuebles, S.L. al incorporarse al Grupo durante el ejercicio 2020 a través de la adquisición del 100% de sus participaciones a la sociedad Mapfre, S.A., y con la sociedad dependiente Provita Centros Asistenciales, S.L., dado que Maquavit Inmuebles, S.L. ostentaba el 50% de las participaciones de dicha Sociedad en la fecha de la adquisición anteriormente mencionada (véase nota 5).

A través de dicha adquisición, el grupo adquirió, con fecha 27 de octubre de 2020, 4 residencias situadas en las ciudades de Madrid, Palma de Mallorca, Oviedo y Santiago de Compostela. Dichos inmuebles se encontraban arrendados a uno de los operadores líderes a nivel europeo del sector Healthcare. En la operación, también se adquirió la gestión de un contrato de alquiler y subarriendo sobre una residencia situada en la ciudad de San Sebastián (arrendada al mismo operador) así como 2 terrenos.

Las altas del ejercicio 2020 correspondieron principalmente a la adquisición en fecha 9 de septiembre de 2020 de una residencia geriátrica en la ciudad de Albacete a través de la Sociedad Dependiente Healthcare Activos Financieros, S.L.U. Adicionalmente, se incluían como altas del ejercicio los impuestos pagados por la adquisición mencionada e impuestos relacionados con una adquisición realizada el 20 de diciembre de 2019 de un hospital y cinco policlínicos situados en la ciudad de Cartagena.

Durante el ejercicio 2020, el Grupo procedió a enajenar diversas plazas de aparcamiento cuyo valor neto contable ascendía a 43.611 euros. El beneficio se registró en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado".

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo dispone de fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles por importe de 3.498.694 euros (3.486.055 euros al cierre del ejercicio 2020), registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros del balance", en virtud de los contratos de arrendamiento que mantiene con los mismos. Los ingresos derivados de estos contratos se reflejan íntegramente en el importe neto de la cifra de negocios. Dichos contratos mantenidos se caracterizan por tener una duración a largo plazo, siendo 19 años la media de años restantes hasta su vencimiento.

El detalle de los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias, distribuidos por ubicación geográfica dentro del territorio español, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Zona geográfica	Valor neto contable	
	31/12/2021	31/12/2020
Norte	81.753.353	82.611.391
Sur	84.572.994	71.452.453
Centro	110.754.171	111.866.910
Este	90.846.183	91.715.451
Total	367.926.701	357.646.206

9. Arrendamientos y otras operaciones similares

a) Arrendamientos operativos

Como arrendador

La actividad principal del Grupo es la de arrendamiento de los inmuebles que posee en el epígrafe de inversiones inmobiliarias y los ingresos vinculados a los arrendamientos de los mismos se registran en el importe neto de la cifra de negocios.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes ni incrementos futuros por IPC:

Arrendamientos Operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	31/12/2021	31/12/2020
Menos de un año	19.531.618	17.928.579
Entre uno y 5 años	76.989.015	72.555.156
Resto	219.880.533	225.303.987
Total	316.401.166	315.787.722

Como arrendatario

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad mantiene contratadas las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes ni incrementos futuros por IPC:

Arrendamientos Operativos Cuotas mínimas	Valor nominal	
	31/12/2021	31/12/2020
Menos de un año	139.540	139.539
Entre uno y 5 años	558.162	558.156
Resto	3.381.466	3.520.970
Total	4.079.168	4.218.665

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo mantiene un único alquiler operativo fruto de la adquisición de activos tras la adquisición del 100% de las participaciones de la sociedad Maquavit Inmuebles, S.L. (véase nota 5) durante el ejercicio 2020. La sociedad adquirida mantenía la gestión de un contrato de subarriendo sobre una residencia situada en la ciudad de San Sebastián. Dicha Sociedad ha sido absorbida por la sociedad dependiente Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. con fecha 1 de junio de 2021 y con efectos 1 de enero de 2021 (véase nota 5).

10. Instrumentos Financieros

a) Activos financieros por categorías y clases

El detalle de los activos financieros por clases y categorías es el que se detalla a continuación:

Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	31/12/2021	31/12/2020
Otros activos financieros	2.448.157	2.435.307
Derivados (nota 11)	514.140	-
Periodificaciones a largo plazo	1.348.822	1.452.432
Total	4.311.119	3.887.739

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2021 el epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo incluye fianzas entregadas a organismos públicos a consecuencia de los contratos de alquiler relativos a las inversiones inmobiliarias por importe de 2.088.282 euros (2.075.404 euros al cierre del ejercicio 2020). Adicionalmente incluye 359.875 euros correspondientes a depósitos en entidades financieras (359.903 euros al cierre del ejercicio 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el epígrafe de Periodificaciones a largo plazo corresponde a las periodificaciones originadas por carencias de renta y rentas crecientes de algunos de los contratos de arrendamiento a largo plazo mencionados en la nota 8.

Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	31/12/2021	31/12/2020
Deudores y otras cuentas a cobrar	553.909	1.826.942
Periodificaciones a corto plazo	397.017	497.011
Total	950.926	2.323.953

Al 31 de diciembre de 2020 el epígrafe de Deudores y otras cuentas a cobrar incluía, principalmente, un importe a cobrar de un tercero por la financiación de inversiones de obras de ampliación y reforma en uno de los activos que posee el Grupo. Dicho importe ha sido cobrado durante el ejercicio 2021. Adicionalmente, incluye importes pendientes de cobrar de clientes por los servicios de la actividad habitual del Grupo por importe de 553.909 euros (226.942 euros al cierre del ejercicio 2020).

El epígrafe de Periodificaciones a corto plazo corresponde principalmente a periodificaciones originadas por carencias y bonificaciones relacionadas con los contratos de alquiler.

Clasificación por vencimientos de activos financieros

A continuación, se detallan los activos del ejercicio 2021 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Detalle	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Fianzas y depósitos	-	359.875	-	-	-	2.088.282	2.448.157
Periodificaciones a largo plazo	-	327.124	235.313	235.313	235.313	315.759	1.348.822
Derivados (nota 11)	-	-	-	-	514.140	-	514.140
Deudores varios	553.909	-	-	-	-	-	553.909
Periodificaciones a corto plazo	397.017	-	-	-	-	-	397.017
Total	950.926	686.999	235.313	235.313	749.453	2.404.041	5.262.045

A continuación, se detallan los activos del ejercicio 2020 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Detalle	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Fianzas y depósitos	-	359.903	-	-	-	2.075.404	2.435.307
Periodificaciones a largo plazo	-	235.314	257.756	235.313	235.313	488.736	1.452.432
Deudores varios	1.826.942	-	-	-	-	-	1.826.942
Periodificaciones a corto plazo	497.011	-	-	-	-	-	497.011
Total	2.323.953	595.217	257.756	235.313	235.313	2.564.140	6.211.692

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

b) Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros por clases y categorías es el que se detalla a continuación:

Clases y Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo Débitos y partidas a pagar	
	31/12/2021	31/12/2020
Deudas con entidades de crédito	179.899.730	175.973.354
Fianzas	3.498.694	3.486.055
Derivados (nota 11)	-	1.669.766
Periodificaciones a largo plazo	123.300	127.867
Total	183.521.724	181.257.042

Deudas con entidades de crédito corresponde a la siguiente relación de préstamos:

- Préstamo sindicado formalizado por la sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. en fecha 1 de agosto de 2019 con la entidad financiera Natixis, S.A. por importe de 175.000.000 euros, de los cuales durante el ejercicio 2021 el Grupo ha dispuesto 7.215.000 euros (10.350.000 euros durante el ejercicio 2020). El vencimiento del préstamo está fijado para julio del año 2026. Al 31 de diciembre de 2021 el importe pendiente a corto plazo del mencionado préstamo asciende a 2.305.703 euros (1.805.316 euros al cierre del ejercicio 2020).

En fecha 9 de marzo de 2020 se llevó a cabo la sindicación del préstamo anterior con las entidades bancarias detalladas a continuación, no habiendo cambiado las condiciones del mencionado préstamo. Posteriormente, en fecha 23 de marzo de 2021, se llevó a cabo un cambio en los bancos participantes:

Detalle	Porcentaje de participación	
	31/12/2021	31/12/2020
Natixis S.A., Sucursal en España	21%	26%
Amundi Dette Senior FPE III	18%	18%
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	13%	13%
Abanca Corporación Bancaria, S.A.	12%	12%
Amundi Real Assets Funding SCA	12%	12%
CaixaBank, S.A.	6%	6%
Bankinter, S.A.	4%	4%
Banco Pichincha España, S.A.	4%	4%
Targobank, S.A.U.	5%	5%
BPCE Lease	5%	-

El préstamo inicial concedido, por importe de 175.000.000 euros, está formado por dos tramos:

- El primero de ellos por importe de 135.000.000 euros se encontraba totalmente dispuesto al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- El segundo de ellos por importe de 40.000.000 euros se encontraba dispuesto al 31 de diciembre de 2020 por importe de 25.472.500 euros y dispuesto por importe de 32.687.500 euros al 31 de diciembre de 2021.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha pagado cuotas relativas a este préstamo por importe de 1.886.484 euros (1.365.322 euros durante el ejercicio 2020).

El mencionado préstamo devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2021 ascienden a 2.820.330 euros (2.864.948 euros durante el ejercicio 2020); de los cuales al 31 de diciembre de 2021 se han devengado y no pagado 114.523 euros (129.943 euros al cierre del ejercicio 2020).

Adicionalmente, el Grupo ha contratado instrumentos financieros derivados (véase nota 11) en relación con dicho préstamo que han devengado intereses por importe de 406.495 euros y 414.207 euros durante el ejercicio 2021 y 2020, respectivamente; de los cuales al 31 de diciembre de 2021 se han devengado y no pagado 17.816 euros (19.051 euros al cierre del ejercicio 2020).

El contrato de préstamo establece diversos acuerdos y pactos entre los que destaca el cumplimiento de determinadas ratios financieras que el Consejo de Administración estima se cumplen sin incidencias al cierre del ejercicio 2021. Dichas ratios se cumplían al cierre del ejercicio 2020.

Asimismo, en fecha 23 de marzo de 2021 y 9 de marzo de 2020 se incorporaron al préstamo las principales garantías siguientes:

- Hipotecas inmobiliarias de primer rango de algunos de los inmuebles en propiedad del Grupo, la responsabilidad de los cuales será del 120% con respecto a las obligaciones garantizadas. El valor neto contable de los inmuebles garantizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 297.495.265 euros y 242.918.819 euros, respectivamente. Los costes asociados a dicha incorporación ascendieron en el ejercicio 2021 y 2020 a 591.606 euros y 2.565.729 euros, respectivamente.
 - Prenda sobre las participaciones representativas del 100% de las acciones de Healthcare Activos Financing S.L.U. y Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.
- Préstamo formalizado por la sociedad dependiente Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. en fecha 17 de octubre de 2020 con la entidad financiera Natixis, S.A. por importe de 24.300.000 euros, de los cuales durante el ejercicio 2020 el Grupo dispuso la totalidad del crédito. Durante el ejercicio 2021 el Grupo no ha realizado disposiciones adicionales. Al 31 de diciembre de 2021 el importe pendiente a corto plazo del mencionado préstamo asciende a 334.125 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2020). El Grupo no ha pagado ninguna cuota durante los ejercicios 2021 y 2020, debido a que la primera amortización de capital se realizará durante el ejercicio 2022. El vencimiento del préstamo está fijado para julio del año 2026.

La financiación devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2021 ascienden a 831.323 euros (153.718 euros durante el ejercicio 2020); de los cuales al 31 de diciembre de 2021 se han devengado y no pagado 34.560 euros (142.560 euros al cierre del ejercicio 2020).

Adicionalmente, el Grupo ha contratado instrumentos financieros derivados (véase nota 11) en relación con dicho préstamo que han devengado intereses por importe de 35.796 euros y 6.490 euros durante el ejercicio 2021 y 2020, respectivamente; de los cuales al 31 de diciembre de 2021 se han devengado y no pagado 1.573 euros (6.490 euros al cierre del ejercicio 2020).

El contrato de préstamo establece diversos acuerdos y pactos entre los que destaca el cumplimiento de determinadas ratios financieras que el Consejo de Administración estima se

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

cumplen sin incidencias al cierre del ejercicio 2021. Dichas ratios se cumplían al cierre del ejercicio 2020.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% de las acciones de Healthcare Activos Yield Growth S.L.U. y Maquavit Inmuebles, S.L. Durante el ejercicio 2021 Maquavit Inmuebles, S.L. ha sido absorbida por Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. (véase nota 5).
- Préstamo formalizado por la sociedad Maquavit Inmuebles, S.L. (absorbida por la sociedad dependiente Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. durante el ejercicio 2021) en fecha 17 de octubre de 2020 con la entidad financiera Natixis, S.A. por importe de 200.000 euros, de los cuales durante el ejercicio 2020 el Grupo dispuso la totalidad del crédito. Durante el ejercicio 2021 el Grupo no ha realizado disposiciones adicionales. Al 31 de diciembre de 2021 el importe pendiente a corto plazo del mencionado préstamo asciende a 2.750 euros (0 euros al cierre del ejercicio 2020). El Grupo no ha pagado ninguna cuota durante los ejercicios 2021 y 2020, debido a que la primera amortización de capital se realizará durante el ejercicio 2022. El vencimiento del préstamo está fijado para Julio del año 2026.

La financiación devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2021 ascienden a 6.838 euros (1.265 euros durante el ejercicio 2020); de los cuales al 31 de diciembre de 2021 se han devengado y no pagado 284 euros (1.173 euros al cierre del ejercicio 2020).

El contrato de préstamo establece diversos acuerdos y pactos entre los que destaca el cumplimiento de determinadas ratios financieras que el Consejo de Administración estima se cumplen sin incidencias al cierre del ejercicio 2021. Dichas ratios se cumplían al cierre del ejercicio 2020.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipotecas inmobiliarias de primer rango de cuatro de los inmuebles en propiedad de la sociedad dependiente Maquavit Inmuebles S.L., la responsabilidad de los cuales será del 120% con respecto a las obligaciones garantizadas. El valor neto contable de los inmuebles garantizados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 41.276.315 euros y 41.386.679 euros, respectivamente.
- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% de las acciones de Healthcare Activos Yield Growth S.L.U. y Maquavit Inmuebles, S.L. Durante el ejercicio 2021 Maquavit Inmuebles, S.L. ha sido absorbida por Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. (véase nota 5)

El saldo del epígrafe deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo, se encuentra minorado por los gastos de formalización de los préstamos vigentes, que al 31 de diciembre de 2021 ascienden a 5.968.678 euros (5.378.684 euros al cierre del ejercicio 2020). El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado durante el ejercicio 2021 asciende a 69.551 euros (53.509 euros durante el ejercicio 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el epígrafe "Fianzas" a largo plazo, corresponde a fianzas recibidas a consecuencia de los contratos de alquiler relativos a las inversiones inmobiliarias (véase nota 8).

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Clases y Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Débitos y partidas a pagar	
	31/12/2021	31/12/2020
Deudas con entidades de crédito	2.728.875	2.048.107
Fianzas	3.000	3.000
Acreedores varios	1.548.932	3.629.781
Otros pasivos financieros	1.301.606	497
Periodificaciones a corto plazo	4.567	4.567
Total	5.586.982	5.685.952

Al cierre del ejercicio 2021, el epígrafe Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye 1.544.932 euros (1.693.780 euros al cierre del ejercicio 2020) pendientes de pago a acreedores fruto de la actividad habitual del Grupo. Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2020 incluía un saldo acreedor a pagar a un arrendatario de un inmueble relacionado con obras de ampliación y reforma, según se detalla en la nota 10 a. Dicho importe ha sido pagado durante el ejercicio 2021.

Adicionalmente, incluye 882.407 euros (662.163 euros al cierre del ejercicio 2020) en concepto de saldos pendientes de pago con Administraciones Públicas en concepto de IVA, Impuesto sobre la renta, Seguridad Social, y otros tributos (véase nota 13).

Al cierre del ejercicio 2021, el epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo incluye 1.301.606 euros pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad Dominante, en relación con un dividendo a cuenta de los resultados del 2021, aprobado en fecha 14 de diciembre de 2021 y pagado con fecha 11 de enero de 2022 (véase nota 12).

Clasificación por vencimientos de pasivos financieros

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2021 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Detalle	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	2.811.335	3.123.047	3.603.516	3.843.750	175.215.635	-	188.597.283
Costes de formalización de deudas	(82.460)	(97.453)	(112.446)	(119.942)	(5.556.377)	-	(5.968.678)
Fianzas	3.000	-	-	-	-	3.498.694	3.501.694
Otros pasivos financieros	1.301.606	-	-	-	-	-	1.301.606
Acreedores varios	1.548.934	-	-	-	-	-	1.548.934
Periodificaciones a largo plazo	-	4.567	4.567	4.567	4.567	105.033	123.300
Periodificaciones a corto plazo	4.567	-	-	-	-	-	4.567
Total	5.586.982	3.030.161	3.495.637	3.728.375	169.663.825	3.603.727	189.108.706

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2020 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Detalle	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	2.104.533	2.543.372	3.005.803	3.468.234	3.699.450	168.578.753	183.400.145
Costes de formalización de deudas	(56.426)	(77.725)	(88.473)	(102.084)	(108.890)	(4.945.086)	(5.378.684)
Fianzas	3.000	-	-	-	-	3.486.055	3.489.055
Otros pasivos financieros	497	-	-	-	-	-	497
Derivados (nota 11)	-	-	-	-	-	1.669.766	1.669.766
Acreedores varios	3.629.781	-	-	-	-	-	3.629.781
Periodificaciones a largo plazo	-	4.567	4.567	4.567	4.567	109.599	127.867
Periodificaciones a corto plazo	4.567	-	-	-	-	-	4.567
Total	5.685.952	2.470.214	2.921.897	3.370.717	3.595.127	168.899.087	186.942.994

c) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos que impactan en el Grupo:

Riesgo de crédito

El Grupo tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado. La corrección valorativa por insolvencia de clientes implica la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, las tendencias actuales del mercado y el análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. A 31 de diciembre de 2021 el Grupo presenta un deterioro de saldos pendientes de cobrar por importe total de 19.445 euros (13.975 euros al cierre del ejercicio 2020), de los cuales, 5.470 euros han sido dotados durante el ejercicio 2021 a través del epígrafe de la cuenta de resultados Pérdidas y deterioros por operaciones comerciales (8.767 euros durante el ejercicio 2020). Adicionalmente, se ha procedido a revertir los saldos dotados en el ejercicio 2020 por importe de 8.767 euros, debido a que han sido cobrados durante el presente ejercicio.

Riesgo de liquidez

El Grupo no se encuentra expuesto significativamente al riesgo de liquidez debido al mantenimiento de suficiente efectivo y a la disponibilidad de financiación para afrontar las salidas de caja necesarias en sus operaciones habituales.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

11. Derivados**a) Instrumentos derivados de cobertura contable**

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados. El objetivo es acotar mediante la contratación de Swaps la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipo de interés variable (Euribor) en los contratos de financiación descrito en la nota 10 b.

Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo mantiene contratados instrumentos de cobertura con las siguientes características:

Cobertura	Vencimiento	Importe contratado	Ineficiencia en resultados	Impacto en patrimonio acumulado	Valor razonable Activo (nota 10a)
Swap	31 de Julio de 2026	135.000.000	-	335.921	335.921
Swap	31 de julio de 2026	20.825.000	-	178.220	178.220
Total		155.825.000	-	514.140	514.140

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo mantiene contratados instrumentos de cobertura con las siguientes características:

Cobertura	Vencimiento	Importe contratado	Ineficiencia en resultados	Impacto en patrimonio acumulado	Valor razonable Pasivo (nota 10b)
Swap	31 de Julio de 2026	135.000.000	-	(1.575.966)	(1.575.966)
Swap	31 de julio de 2026	20.825.000	-	(93.800)	(93.800)
Total		155.825.000	-	(1.669.766)	(1.669.766)

Para la determinación del valor razonable del derivado de tipo de interés la Sociedad utiliza un modelo de valoración de IRS que ha efectuado un tercero, utilizando como inputs las curvas de mercado del Euribor y Swaps a largo plazo, con el fin de determinar el valor razonable del derivado de tipo de interés. La Sociedad ha cumplido con los requerimientos normativos para poder considerar los derivados como de cobertura contable. Para que estos instrumentos financieros puedan clasificarse como de cobertura contable deben ser designados inicialmente como tales documentándose dicha relación de cobertura. La Sociedad verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

Las relaciones de cobertura del derivado contratado por el Grupo son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, y ofrecen una efectividad del 100% de forma acumulada desde la fecha de designación. El interés devengado durante el ejercicio 2021 asciende a 442.291 euros (420.698 euros durante el ejercicio 2020).

12. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital Social, Prima de emisión y Aportaciones de accionistas de la Sociedad Dominante

La Sociedad Dominante del Grupo se constituyó el 1 de febrero de 2019 con un capital inicial de 15.000 euros, por el Accionista Único en aquel momento.

En fecha 9 de abril de 2020, se produjo una ampliación de capital en la Sociedad Dominante por importe de 9.150.000 euros con una prima de emisión de 3.539.247 euros, habiéndose emitido 9.150.000 acciones de 1 euro de valor nominal. Dicha ampliación fue desembolsada en fecha 2 de abril de 2020. Con el fin de equalizar el capital tras dicha ampliación, se llevó a cabo una devolución de prima de emisión por importe de 6.626 euros.

Según ya previsto desde la formación del Grupo el pasado 1 de agosto de 2019, en fecha 3 de abril de 2020 la Sociedad Dominante adquirió a uno de sus accionistas (Nortia Capital Investment Holding, S.L.) 9.000.000 acciones propias de 1 euro de valor nominal, representativas del 7,873% del capital social de la Sociedad, por importe de 12.481.793 euros, las cuales 9.000.000 euros correspondían a capital y 3.481.794 euros a prima de emisión. Dicha compra de acciones fue desembolsada el 3 de abril de 2020.

Posteriormente, en fecha 19 de agosto de 2020 la Sociedad Dominante llevó a cabo una reducción de capital por amortización de dichas acciones propias, reduciéndose el capital y la prima de emisión por importes de 9.000.000 euros y 3.049.460 euros, respectivamente, generándose una reserva negativa por capital amortizado al cierre del ejercicio 2020 por importe de 432.333 euros.

En fecha 1 de julio y 27 de octubre de 2020, en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad, los socios de la Sociedad Dominante realizaron aportaciones a los fondos propios por importe

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

de 7.500.000€ y 27.000.000€, respectivamente. Dichas aportaciones fueron desembolsadas en fecha 21 de julio y 22 de octubre, respectivamente.

En fecha 1 de diciembre de 2020, se produjo una ampliación de capital en la Sociedad Dominante por importe de 4.254.000 euros con una prima de emisión de 2.969.531 euros, habiéndose emitido 4.254.000 acciones de 1 euro de valor nominal. Dicha ampliación fue desembolsada en fecha 13 de noviembre de 2020.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido ampliaciones ni reducciones de capital, ni otras operaciones con accionistas distintas a la distribución de dividendos.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante ha llevado a cabo las siguientes distribuciones de dividendos:

- En fecha 6 de abril de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo ordinario correspondiente a la distribución de los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.536.408 euros. Adicionalmente, en esa misma fecha se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 410.786 euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 13 de abril de 2021.
- En fecha 30 de junio de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 1.947.194 euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 8 de julio de 2021.
- En fecha 8 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1.947.194 euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 16 de noviembre de 2021.
- En fecha 14 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1.301.686 euros. Dicho dividendo quedó pendiente de desembolso al cierre del ejercicio 2021 y ha sido desembolsado el 11 de enero de 2022.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante llevó a cabo las siguientes distribuciones de dividendos:

- En fecha 6 de abril de 2020 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 1.531.615 euros y devolución de otras aportaciones de socios por importe de 802 euros.
- En fecha 15 de julio de 2020 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 1.532.418 euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 16 de julio de 2020.
- En fecha 30 de septiembre de 2020 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 1.607.418 euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 8 de octubre de 2020.
- En fecha 15 de noviembre de 2011 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 419.577 euros, con el fin de ecualizar el capital tras la ampliación desembolsada en fecha 13 de noviembre de 2020. Dicho dividendo fue desembolsado el 24 de noviembre de 2020.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

- En fecha 10 de diciembre de 2020 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.947.193 euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 29 de diciembre de 2020.

En consecuencia, y tras los movimientos que han tenido lugar durante los ejercicios 2021 y 2020 descritos, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 118.713.600 euros, representado por 118.713.600 participaciones nominativas de 1 euros de valor nominal que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2021, la prima de emisión asciende a 35.350.441 euros (37.297.635 euros al 31 de diciembre de 2020) como consecuencia de las operaciones descritas.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el accionariado de la Sociedad Dominante está compuesto por 105 y 100 accionistas respectivamente, siendo los siguientes los que mantienen un porcentaje de participación superior al 5%:

	% de participación del total del capital social	
	31/12/2021	31/12/2020
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	15,16%	15,16%
Inmomutua Madrileña, S.L.U.	6,07%	6,07%
Altamar HA Yield Fondo de Inversión Privado (Chile)	6,07%	6,07%
Espai D'Inversions 2005, S.L.	5,18%	5,18%
Resto de inversores	67,52%	67,52%

b) Reservas en sociedades consolidadas

La composición de las reservas de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(86.620)	(1.154.308)
Reserva de capital amortizado de la Sociedad Dominante	(645.376)	(645.376)
Total	(731.996)	(1.799.684)

En fecha 19 de agosto de 2020 y 23 de diciembre de 2019 la Sociedad llevó a cabo una reducción de capital por amortización de acciones propias y en consecuencia se generó una reserva de capital amortizado.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad Dominante ha destinado parte del importe acumulado de la cuenta Otras aportaciones de socios a compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores acumulados a 31 de diciembre de 2020.

c) Resultado consolidado atribuido a la Sociedad Dominante

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación al resultado consolidado del ejercicio es como sigue:

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Sociedad	Resultado 2021	Resultado 2020
Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.	(3.180.732)	(3.186.654)
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	7.054.194	5.478.231
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	1.159.891	1.180.634
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	314.016	(378.679)
Maquavit Inmuebles, S.L.	-	67.508
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	(21.238)	(3.770)
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	(3.882)	-
Total	5.322.249	3.157.270

d) Ajustes por cambios de valor.

Los ajustes por cambios de valor corresponden a la valoración de los derivados de cobertura vinculados con la financiación obtenida del Grupo durante el ejercicio 2021 y 2020 (véase nota 11).

13. Situación fiscal

a) Saldos con Administraciones Públicas

La composición a 31 de diciembre de 2021 y 2020 de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Detalle	31/12/2021		31/12/2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, acreedora o deudora por IVA	-	293.710	30.960	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	382.204	-	367.135
Organismos de la Seguridad Social	-	3.627	-	4.010
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	89.521
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades	119.577	-	43	-
Otros Tributos	19.920	202.866	-	201.497
Total	139.497	882.407	31.003	662.163

En fecha 17 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el acogimiento desde 1 de enero de 2020 del grupo de entidades cuya dominante es la Sociedad Dominante del Grupo, optando por la aplicación del Régimen Especial del Impuesto sobre el Valor Añadido del Grupo de Entidades, previsto en el Capítulo IX del Título IX de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre. A dicho grupo pertenecen las filiales Healthcare Activos Financing, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. y Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.

b) Impuestos sobre beneficios

Se han considerado las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del Impuesto sobre Sociedades. Estas diferencias son debidas a la desigual definición de los ingresos y los gastos en los ámbitos económico y tributario y a los distintos criterios temporales de ingresos y gastos en los citados ámbitos.

Las diferencias se clasifican en:

- Diferencias permanentes, producidas entre la base imponible de dicho impuesto y el resultado contable antes de impuestos del ejercicio, que no reviertan en períodos siguientes, excluidas las pérdidas compensadas.
- Diferencias temporarias, existentes entre la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el resultado contable antes de impuestos del ejercicio, cuyo origen se encuentra en los diferentes criterios temporales utilizados para determinar ambas magnitudes.

La valoración fiscal de un activo, pasivo o instrumento de patrimonio propio, denominada base fiscal, es el importe atribuido a dicho elemento de acuerdo con la legislación fiscal aplicable. Puede existir algún elemento que tenga base fiscal, aunque carezca de valor contable y, por tanto, no figure reconocido en el balance.

Tal y como se menciona en la nota 1, con fecha 13 de septiembre de 2019, tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes del Grupo Healthcare Activos Financing, S.L.U., Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., y Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. comunicaron a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI's. La aplicación de dicho régimen tiene efectos para el periodo impositivo desde 1 de enero de 2019 en dichas Sociedades.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, tal y como se detalla en la nota 5, las sociedades Hospedería Granadina, S.L. Maquavit Inmuebles, S.L., Provitae Centros Asistenciales, S.L., y Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U. se incorporaron al perímetro de consolidación del grupo. Dichas sociedades no tributan bajo la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI's. No obstante, tal y como se detalla en la nota 5, durante el ejercicio 2021 y con fecha de efecto 1 de enero de 2021, las sociedades Maquavit Inmuebles, S.L. y Hospedería Granadina, S.L. fueron absorbidas por las sociedades Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. y Healthcare Activos Financing, S.L.U. respectivamente, aplicándoles desde esa misma fecha el régimen fiscal especial de las SOCIMI's. El impacto recogido en el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio 2021 es consecuencia del impuesto sobre sociedades de estas sociedades del perímetro y de la enajenación por parte de la sociedad dependiente Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., de un local comercial (véase nota 8), ya que los ingresos producidos por esta operación, registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado" no son aplicables al régimen de las SOCIMI's al no haberse hallado en régimen de arrendamiento durante al menos tres años.

El impacto recogido en el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio 2021 y 2020 corresponde a regularizaciones de años anteriores por las sociedades dependientes anteriormente mencionadas y adquiridas en el ejercicio 2020. Adicionalmente, se incluye el impacto por la enajenación por parte de la sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U., y Healthcare Activos Yield Growth S.L.U. de diversas plazas de aparcamiento y un local (véase nota 8), ya que los ingresos producidos por estas operaciones, registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado" no son aplicables al régimen de las SOCIMI's al no haberse hallado en régimen de arrendamiento durante al menos tres años.

Al cierre del ejercicio 2021, el Grupo mantiene un importe pendiente de cobro con Administraciones Públicas en concepto de Impuesto sobre Sociedades de 110.705 euros (89.521 euros pendientes de pago al cierre del ejercicio 2020).

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo no mantiene registrado importe alguno por ningún tipo de activos y pasivos diferidos (incluidas las bases impositivas negativas) ni deducciones relacionadas con el impuesto de sociedades.

c) Ejercicios pendientes de comprobación por las autoridades fiscales

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**31 de diciembre de 2021**

En general, para los principales impuestos aplicables, las sociedades del Grupo tienen pendiente de inspección por parte de las autoridades fiscales los últimos cuatro años (la Sociedad Dominante, Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., y Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U. desde su fecha de constitución). Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, podría existir pasivos de carácter contingente, que no son susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, la Dirección se considera que la materialización de éstos sería poco probable y en cualquier caso defendible, y que no alcanzarían importes de carácter significativo en relación con las cuentas anuales y no se ha considerado necesario dotar ninguna provisión extra por este concepto.

14. Ingresos y gastos**a) Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del Importe neto de la cifra de negocios del Grupo es la siguiente:

Detalle	2021	2020
Prestación de servicios (alquileres)	18.430.323	14.801.512

El importe neto de la cifra de negocios ha sido obtenido en territorio español íntegramente.

b) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

Detalle	2021	2020
Sueldos y Salarios	114.826	60.998
Seguridad Social a cargo de la empresa	36.227	19.245
Otros gastos sociales	1.235	360
Total	152.288	80.603

c) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo cuenta con tres empleados, todos ellos con categoría de administrativo, correspondiendo a dos hombres y una mujer. No figuran al cierre del ejercicio 2021 empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

A 31 de diciembre de 2020 el Grupo contaba con dos empleados, ambos con categoría de administrativo, correspondiendo a un hombre y una mujer. No figuraban al cierre del ejercicio 2020 empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

d) Otros gastos de explotación

El detalle de los principales conceptos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

Detalle	2021	2020
Arrendamientos y cánones	139.540	23.257
Reparaciones y conservación	25.953	39.898
Servicios de profesionales independientes	4.465.501	4.658.419
Primas de seguros	87.338	58.000
Servicios bancarios y similares	5.749	4.268
Otros servicios	1.247.026	1.186.295
Otros tributos	429.535	281.499
Deterioros por operaciones comerciales	5.470	8.767
TOTAL	6.407.704	6.260.403

“Servicios de profesionales independientes” corresponde principalmente a los honorarios de gestión mantenidos con las sociedades gestoras del grupo, así como costes derivados de las adquisiciones de activos e inversiones inmobiliarias descritas en las notas 5 y 8, respectivamente.

Adicionalmente, el Grupo ha incurrido durante el ejercicio 2021 en un total de 1.238.946 euros (1.143.226 euros durante el ejercicio 2020) incluidos en el epígrafe “Otros servicios” en concepto de gastos refacturados a los inquilinos de los inmuebles arrendados de la Sociedad, cuyas refacturaciones se encuentran registradas en el epígrafe “Otros Ingresos de explotación”.

15. Subvenciones de capital

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo mantiene una concesión administrativa con el ayuntamiento de Salou. La concesión permite que se pueda utilizar el solar situado en la zona adyacente a la residencia de Salou, por los años que se hizo la concesión (75 años). Cuando finalice el periodo de concesión se revertirá al Ayuntamiento todo lo que se ha construido sobre el terreno. Dicha concesión proviene de la adquisición de activos producida durante el ejercicio 2019.

De acuerdo con las normas de registro y valoración descritas en la nota 3, en cada ejercicio se dará como ingreso la parte proporcional de dicha concesión como mayor ingreso y se disminuirá el valor de la subvención.

El importe de las subvenciones, donaciones y legados reflejados en el balance del Grupo a cierre del ejercicio 2021 es de 237.682 euros (241.710 euros al cierre del ejercicio 2020). La duración pendiente de la concesión descrita anteriormente es de 59 años al cierre del ejercicio 2021.

El análisis del movimiento del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Detalle	2021	2020
Saldo inicial	241.710	245.738
Aumento	-	-
Disminución	(4.028)	(4.028)
Saldo final	237.682	241.710

La Sociedad cumple con las condiciones asociadas a las subvenciones, donaciones y legados que le han sido otorgadas.

16. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio. Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio

	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	30

	2021	2020
Total pagos realizados	10.418.221	10.090.917
Total pagos pendientes	809.830	2.681.419

17. Operaciones con Partes Vinculadas

a) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2021 y 2020 los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad no han devengado remuneraciones. No se han devengado indemnizaciones por cese y pagos basados en instrumentos de patrimonio durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2020.

No se ha procedido a conceder préstamo alguno, ni anticipo, a los miembros del consejo de administración.

No se han contraído obligaciones en materia de pensiones, ni seguros de vida respecto de ningún miembro del consejo de administración. No obstante, el Grupo mantiene un seguro de responsabilidad civil de Administradores y Directivos.

18. Otra Información

a) Honorarios de Auditoría

Durante el ejercicio 2021 los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas (KPMG Auditores, S.L.) de las cuentas anuales consolidadas e individuales de las sociedades incluidas en el Grupo han ascendido a 58.989 euros (66.714 euros durante el ejercicio 2020). Los importes incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio, con independencia del momento de su facturación.

Por otro lado, otras entidades afiliadas a KPMG International han facturado al Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, honorarios por servicios profesionales por importe de 33.668 euros (785.759 euros durante el ejercicio 2020).

b) Información sobre medio ambiente

Dada la naturaleza de las operaciones del Grupo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental ni tampoco relacionada con los gases de efecto invernadero que pudieran ser significativos 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 respecto a la información de cuestiones ambientales.

c) Otros acuerdos del Grupo

No existen acuerdos del Grupo que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria cuyo posible impacto financiero o naturaleza de la información sea significativa y de ayuda para la determinación de la posición financiera del Grupo.

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los miembros del Consejo de Administración

A cierre de los ejercicios 2021 y 2020 los Administradores de la Sociedad Dominante, así como las personas vinculadas a los mismos, según se define en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, que mantienen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, han incurrido en situaciones de conflicto de interés que han tenido que ser comunicadas de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2021 y 2020, los miembros del consejo de Administración Jorge Guarner Muñoz y Alberto Fernández Sabater ostentan el cargo de consejeros delegados Solidarios en la sociedad Healthcare Activos Investment, S.A.; mientras

que, en las sociedades dependientes de ésta, ostentan el cargo de Administradores Solidarios.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los administradores de la Sociedad Dominante no han realizado con ésta ni con otras sociedades del grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

e) Otra información relevante posterior al cierre

Con fecha 23 de diciembre de 2021 el Grupo ha firmado un acuerdo para la incorporación de nuevos inversores institucionales globales para invertir a largo plazo en la plataforma y apoyar la expansión europea de Healthcare Activos en mercados clave como Alemania, Italia y Portugal, manteniendo siempre los fundamentales de inversión.

Se espera que la transacción se cierre en el primer semestre de 2022, después de las correspondientes aprobaciones regulatorias europeas.

Una vez se lleve a término, Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. será la cabecera de un nuevo vehículo de inversión que consolidará todas las inversiones del vehículo actual con las de Healthcare Activos Investment, S.A., vehículo de inversión gestionado por el mismo equipo gestor y centrado en proyectos sociosanitarios que requieren una labor estructural de construcción, remodelación y puesta en marcha. De este modo, Healthcare Activos Yield Socimi, S.A., será la nueva empresa matriz de todas sus actividades.

Adicionalmente, se ha llevado a cabo la firma de un acuerdo para refinanciar toda la estructura de capital con un nuevo acuerdo de financiación a largo plazo acordado por BNP Paribas y Credit Agricole CIB, liderando un grupo de 11 entidades nacionales e internacionales, incluidos bancos, compañías de seguros y gestoras de inversiones.

19. Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

20. Información segmentada

El Grupo no ha mostrado información segmentada porque el importe neto de la cifra de negocios muestra únicamente los ingresos por la actividad de arrendamiento de inversiones inmobiliarias.

Barcelona, 23 de febrero de 2022

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Anexo I – Sociedades dependientes 2021

Sociedad	Actividad	Domicilio Social	Auditor	Fecha de cierre	% de participación efectiva de Sdad Dominante	Capital y Prima	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado	Total fondos propios
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L	31.12.2021	100%	3.000	600	144.417.662	-	(5.200.000)	6.189.149	145.410.411
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L	31.12.2021	100%	3.430.846	155.517	8.132.914	-	(400.000)	871.475	12.190.753
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L	31.12.2021	100%	3.000	-	24.163.277	-	-	65.490	24.231.767
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	-	31.12.2021	100%	3.000	-	12.000	(4.011)	-	(3.481)	7.508
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la castellana, 83-85, planta 4ª, 28046, Madrid	-	31.12.2021	50%	6.314.100	394.233	-	(1.553.536)	-	(42.476)	5.112.321

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Anexo I – Sociedades dependientes 2020

Sociedad	Actividad	Domicilio Social	Auditor	Fecha de cierre	% de participación efectiva de Sdad Dominante	Capital y Prima	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado	Total fondos propios
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L	31.12.2020	100%	3.000	-	144.417.662	-	(5.100.000)	5.122.007	144.442.669
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L	31.12.2020	100%	3.430.846	82.604	8.132.914	-	(520.000)	729.134	11.855.498
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L	31.12.2020	100%	3.000	-	27.890.723	-	-	(277.347)	27.616.376
Maquavit Inmuebles, S.L.	Adquisición, venta, tenencia, promoción, rehabilitación, alquiler y explotación de bienes inmuebles	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L	31.12.2020	100%	34.647.567	2.109.515	-	-	(500.000)	178.978	34.436.060
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	-	31.12.2020	100%	3.000	-	3.000	(757)	-	(3.254)	1.989
Provita Centros Asistenciales, S.L.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la castellana, 83-85, planta 4ª, 28046, Madrid	-	31.12.2020	50%	6.314.1000	394.233	-	(1.506.652)	-	(46.886)	5.154.794

Informe de gestión consolidado

Evolución económica de los negocios

Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. y sociedades dependientes es la plataforma líder especializada en activos inmobiliarios del sector salud y dependencia en Iberia, con una cartera de activos en alquiler cuidadosamente seleccionados bajo contratos de larga duración con operadores de primer nivel.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante del Grupo adquirió el 100% de las participaciones de Healthcare Activos Financing, S.L.U., y de Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L. dando lugar a la creación de un vehículo de inversión valorado en más de 367 millones de euros líder en la gestión de activos inmobiliarios del sector *healthcare*, mercado en incipiente estado de desarrollo en Europa y con un gran potencial de crecimiento. Durante el ejercicio 2021 y 2020, el Grupo ha seguido ampliando su cartera inicial con la adquisición activos estratégicos adicionales, repartidos por la geografía española en excelentes ubicaciones y arrendados a operadores de gran reputación.

El 23 de diciembre de 2021 el Grupo ha firmado un acuerdo con un consorcio de inversores institucionales globales para invertir en la plataforma y apoyar su crecimiento futuro a largo plazo, tal y como se menciona en la nota 18e de la memoria. Los nuevos inversores comprometerán capital adicional para apoyar la expansión europea a largo plazo, manteniendo los fundamentales de inversión que han llevado al Grupo a llevar a cabo el crecimiento experimentado durante los últimos años.

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha alcanzado la cifra de negocios de 18.430.323 euros, siendo la cifra de negocio alcanzada en el ejercicio 2020 de 14.801.512 euros.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, el Grupo cuenta con un total de 33 activos (32 activos al cierre del ejercicio 2020) con una capacidad de más de 4.250 camas, cuidadosamente seleccionados en localizaciones con sólidos fundamentales de oferta-demanda. Todos los activos se encuentran arrendados a reputados operadores bajo contratos a largo plazo.

Desde 1 de octubre de 2020, las acciones de la Sociedad Dominante del Grupo fueron admitidas a cotización en el mercado bursátil "Euronext Access" en París.

La crisis del Covid-19 ha provocado graves consecuencias en la economía y en los mercados de valores globales. Bajo esta situación, el sector salud y dependencia ha demostrado ser una infraestructura esencial a pesar de las importantes amenazas que conlleva esta pandemia. Esta crisis está poniendo a prueba los fundamentos de negocio del Grupo, los cuales permanecen sólidos: Excelentes ubicaciones cuidadosamente seleccionadas, arrendamientos a operadores de primer nivel con elevadas coberturas de renta y contratos de alquiler triple neto a largo plazo garantizados por empresa matriz, con rentas fijas e indexadas al IPC. Gracias a ello, las proyecciones de resultados y de tesorería del Grupo no se han visto afectadas.

El Grupo tiene un compromiso a largo plazo para apoyar a los operadores sanitarios europeos en sus planes de expansión colaborando con ellos a través de su infraestructura inmobiliaria. Las inversiones del Grupo ponen el foco en el impacto ESG a largo plazo, ya que tienen como objetivo desarrollar, mejorar y modernizar las instalaciones sociosanitarias de los países, lo que genera un fuerte impacto positivo en la sociedad.

El Grupo colabora estrechamente con los distintos operadores del sector salud contribuyendo al desarrollo de proyectos, medidas y marco regulatorio sectorial para conseguir el mejor tratamiento y cuidado de las personas generando así valor sostenible y a largo plazo para todos los grupos de interés, si bien durante el ejercicio 2021 y 2020 el Grupo no han sido capitalizadas explícitamente.

Inversiones

Al cierre del ejercicio 2021 el Grupo ha invertido 376.990.987 euros en los activos descritos en la memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, y prevé incrementar sus inversiones en el corto plazo con el fin de expandir su cartera de activos en el sector salud durante el próximo ejercicio 2022.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

31 de diciembre de 2021

Actividades en materia de investigación y desarrollo

El grupo no ha realizado durante el ejercicio 2021 y 2020 actividades en materia de investigación y desarrollo.

Adquisiciones de acciones propias

Según ya previsto desde la formación del Grupo el pasado 1 de agosto de 2019, en fecha 3 de abril de 2020 y 28 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante adquirió a uno de sus accionistas acciones propias por importe de 12.481.794 euros y 11.513.045 euros, respectivamente. Posteriormente, en fecha 19 de agosto de 2020 y 23 de diciembre de 2019, se llevó a cabo una reducción de capital por amortización de dichas acciones propias, reduciéndose el capital y la prima por importes de 9.000.000 euros y 3.049.460 euros, respectivamente, en el ejercicio 2020 y 6.780.000 euros y 4.733.045 euros, respectivamente, en el ejercicio 2019.

Consecuentemente, al cierre del ejercicio 2021 y 2020 el Grupo no es titular de acciones propias.

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo no presentan concentraciones significativas de riesgos financieros.

Instrumentos financieros derivados

Durante el ejercicio 2021 y 2020 el Grupo ha contratado instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de tipo de interés.

Periodo medio de pago

El periodo medio de pago del Grupo durante el ejercicio 2021 y 2020 ha sido de 30 días.

Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 23 de diciembre de 2021 el Grupo ha firmado un acuerdo para la incorporación de nuevos inversores institucionales globales para invertir a largo plazo en la plataforma y apoyar la expansión europea de Healthcare Activos en mercados clave como Alemania, Italia y Portugal, manteniendo siempre los fundamentales de inversión.

Se espera que la transacción se cierre en el primer semestre de 2022, después de las correspondientes aprobaciones regulatorias europeas.

Una vez se lleve a término, Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. será la cabecera de un nuevo vehículo de inversión que consolidará todas las inversiones del vehículo actual con las de Healthcare Activos Investment, S.A., vehículo de inversión gestionado por el mismo equipo gestor y centrado en proyectos sociosanitarios que requieren una labor estructural de construcción, remodelación y puesta en marcha. De este modo, Healthcare Activos Yield Socimi, S.A., será la nueva empresa matriz de todas sus actividades.

Adicionalmente, se ha llevado a cabo la firma de un acuerdo para refinanciar toda la estructura de capital con un nuevo acuerdo de financiación a largo plazo acordado por BNP Paribas y Credit Agricole CIB, liderando un grupo de 11 entidades nacionales e internacionales, incluidos bancos, compañías de seguros y gestoras de inversiones.

Los hechos descritos no alteran los estados financieros al cierre del ejercicio 2021.

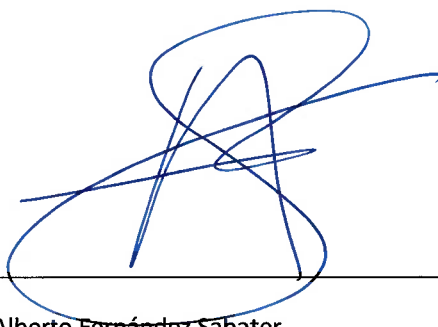
HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Reunidos los Administradores de la Healthcare Activos Yield Socimi, S.A., con fecha de 23 de febrero de 2022 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, la memoria consolidada y el Informe de gestión.

Firmantes:



D. Jorge Guarner Muñoz



D. Alberto Fernández Sabater



D. Fernando Olaso Echevarría



D. Miguel Zurita Goñi



Dña. Ana Forner Beltrán



D. Ignacio Manzano García