



Informe de Auditoría de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. 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 emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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) 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* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valor recuperable de inversiones en empresas del grupo (véanse notas 4.a) y 5)

La Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2021 inversiones en empresas del grupo por un importe de 204.307 miles de euros (que representan un 98% del activo total a dicha fecha). El proceso de registro y valoración de las inversiones en empresas del grupo se ha considerado un aspecto relevante de auditoría, en la medida en que dichas inversiones representan un porcentaje muy significativo del activo total, así como, por el hecho de que el análisis por parte de la Sociedad de su valoración requiere a menudo el ejercicio de juicio por parte de los administradores y el uso de asunciones y estimaciones.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración, evaluación de la existencia de evidencia de deterioro identificada por la Sociedad, así como la evaluación, análisis y discusión con la Dirección de la Sociedad del proceso de registro, incluyendo el análisis sustantivo de la documentación soporte y del control interno establecido, así como el análisis de la existencia de evidencia objetiva de que el valor en libros es recuperable. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 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 concuerda con la de las cuentas anuales 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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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. 20/22/00358

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.

Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio

31 de diciembre de 2021

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.**Balance**

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

Activo	Nota	2021	2020
ACTIVO NO CORRIENTE		204.307.091	207.448.189
Inversiones empresas grupo y asociadas a largo plazo		204.307.091	207.448.189
Instrumentos de patrimonio	5	204.307.091	207.448.189
ACTIVO CORRIENTE		4.592.028	12.337.401
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		-	441.582
Clientes, empresas del grupo y asociadas	10	-	290.000
Otros créditos con Administraciones Públicas	7	-	151.582
Inversiones empresas grupo y asociadas a corto plazo		3.456.844	3.542.185
Créditos a empresas	10	1.406.844	3.542.185
Otros activos financieros	10	2.050.000	-
Periodificaciones a corto plazo		5.191	3.981
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.129.993	8.349.653
Tesorería		1.129.993	8.349.653
TOTAL ACTIVO		208.899.119	219.785.590

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.**Balance**

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

Patrimonio neto y pasivo	Nota	2021	2020
PATRIMONIO NETO	6	187.429.523	190.418.555
Fondos propios		187.429.523	190.418.555
Capital		118.713.600	118.713.600
Escriturado		118.713.600	118.713.600
Prima de Emisión		35.350.441	37.297.635
Reservas		(253.924)	(645.376)
Legal y estatutarias		387.068	-
Otras reservas		(640.992)	(645.376)
Resultados de ejercicios anteriores		-	(1.389.634)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-	(1.389.634)
Otras aportaciones de socios		33.124.836	34.518.855
Resultado del ejercicio		4.154.233	3.870.668
Dividendo a cuenta		(3.659.663)	(1.947.193)
PASIVO NO CORRIENTE		-	25.622.985
Deudas empresas grupo y asociadas a largo plazo	10	-	25.622.985
PASIVO CORRIENTE		21.469.596	3.744.050
Deudas a corto plazo		1.301.606	497
Otros pasivos financieros	10	1.301.606	497
Deudas empresas grupo y asociadas a corto plazo	10	18.700.112	3.113.545
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.467.878	630.008
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10	-	608
Acreedores varios		793.539	275.777
Otras deudas con las Administraciones Públicas	7	674.339	353.623
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		208.899.119	219.785.590

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.**Cuenta de Pérdidas y Ganancias**

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

Pérdidas y Ganancias	Nota	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios		5.757.628	5.770.699
Ingresos financieros sociedades holding	8 y 10	5.757.628	5.770.699
Otros ingresos de explotación		2.199.363	2.370.622
Ingresos accesorios y gestión corriente	8 y 10	2.199.363	2.370.622
Otros gastos de explotación		(3.180.678)	(3.186.681)
Servicios exteriores	8	(3.180.678)	(3.186.681)
Otros resultados		7	28
Resultado explotación		4.776.320	4.954.668
Ingresos financieros		-	92
De empresas del grupo y asociadas	10	-	92
Gastos financieros		(622.087)	(1.084.092)
Por deudas con empresas grupo y asociadas	10	(622.026)	(1.084.092)
Por deudas con terceros		(61)	-
Resultado financiero		(622.087)	(1.084.000)
Resultado antes de impuestos		4.154.233	3.870.668
Resultado del ejercicio		4.154.233	3.870.668

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.
Estado de cambios en el Patrimonio neto
 31 de diciembre de 2021
 (Expresados en euros)

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

	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.154.233	3.870.668
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	-	-
Total de ingresos y gastos reconocidos consolidados	4.154.233	3.870.668

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.**Estado de cambios en el Patrimonio Neto**

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

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

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
INICIO DEL AÑO 2020	114.309.600	38.935.970	(213.042)	-	3.522	19.661	(1.393.156)	-	151.662.555
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	3.870.668	-	3.870.668
Operaciones con accionistas	4.404.000	(1.638.335)	(432.334)	-	-	34.499.194	-	(1.947.193)	34.885.332
Aumentos de capital	13.404.000	6.502.153	-	-	-	(4)	-	-	19.906.149
(-) Reducciones de capital	-	-	-	(12.481.794)	-	-	-	-	(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)	(432.334)	12.481.794	-	-	-	-	-
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	34.500.000	-	-	34.500.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(1.393.156)	-	1.393.156	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	118.713.600	37.297.635	(645.376)	-	(1.389.634)	34.518.855	3.870.668	(1.947.193)	190.418.555
INICIO DEL AÑO 2021	118.713.600	37.297.635	(645.376)	-	(1.389.634)	34.518.855	3.870.668	(1.947.193)	190.418.555
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.154.233	-	4.154.233
Operaciones con accionistas	-	(1.947.194)	(1.536.408)	-	-	-	-	(3.659.663)	(7.143.265)
(-) Distribución de dividendo (nota 6)	-	(1.947.194)	(1.536.408)	-	-	-	-	(3.659.663)	(7.143.265)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	1.927.860	-	1.389.634	(1.394.019)	(3.870.668)	1.947.193	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	118.713.600	35.350.441	(253.924)	-	-	33.124.836	4.154.233	(3.659.663)	187.429.523

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.**Estado de Flujos de Efectivo**

31 de diciembre de 2021

(Expresados en euros)

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		4.154.233	3.870.668
Ajustes del resultado		622.087	1.084.000
Ingresos Financieros		–	(92)
Gastos financieros	10	622.087	1.084.092
Cambios en el capital corriente		(772.332)	(341.373)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.608.418)	(385.884)
Otros activos corrientes		(1.210)	(3.981)
Acreedores y otras cuentas a pagar		837.296	48.492
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(61)	–
Pagos de intereses		(61)	–
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.003.927	4.613.295
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones		(9.000)	(29.932.728)
Empresas del Grupo y asociadas	5	(9.000)	(29.932.728)
Cobros por desinversiones		3.150.098	3.889.301
Empresas del Grupo y asociadas	5	3.150.098	3.889.301
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		3.141.098	(26.043.427)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		–	41.924.358
Emisión de instrumentos de patrimonio	6	–	54.406.152
Adquisición de acciones propias	6	–	(12.481.794)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(8.523.103)	(9.280.340)
Emisión		–	513.545
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	–	513.545
Devolución y amortización		(8.523.103)	(9.793.885)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	10	(8.523.103)	(9.793.885)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(5.841.582)	(7.128.548)
Dividendos	10	(5.841.582)	(7.128.548)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(14.364.6685)	25.515.470
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		(7.219.660)	4.085.338
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.349.653	4.264.315
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.129.993	8.349.653

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

1. Actividad de la Sociedad

Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. (antes denominada Roldania Investments, S.A.) fue constituida el 1 febrero de 2019 ante el notario Fernando Fernández Medina.

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

Con fecha 31 de julio de 2019, y con motivo de la entrada de nuevos socios en la Sociedad, la Sociedad llevó a cabo la adquisición del 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 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.

La Sociedad, así como sus sociedades dependientes, forman la primera plataforma de inversión especializada en activos inmobiliarios al servicio del sector sanitario, incluyendo residencias de la tercera edad, hospitales y clínicas. La Sociedad 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.

En fecha 19 de septiembre de 2019, la Sociedad 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). En fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad pasó a denominarse Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.

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 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 a 31 de diciembre de 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 a 31 de diciembre de 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 período 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 7. 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:
 - 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 6, la Sociedad 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 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 es cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2021 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 23 de febrero de 2022, y se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables no aplicados

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad 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. 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. La Sociedad 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 la Sociedad. 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) Moneda funcional

Las cifras obtenidas en las cuentas anuales se hallan expresadas en euros.

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

No existen datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, por no haber asociado ningún riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La dirección estima que no existen riesgos de incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

e) Comparación de la información

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

f) Principio de empresa en funcionamiento

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, calculado como la diferencia entre activos y pasivos circulantes, es negativo en un importe de 16,9 millones de euros, como consecuencia de la fecha de vencimiento inicialmente establecida en el préstamo recibido por parte de la sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. y cuyo saldo al cierre del ejercicio 2021 asciende a 16.551.849 euros (véase nota 10). En este sentido, cabe señalar que se prevé la novación del mencionado préstamo con posterioridad a la formulación de las presentes cuentas anuales, llevando el mencionado préstamo a un vencimiento a largo plazo. En base a lo anteriormente expuesto y al hecho de que las necesidades financieras están cubiertas a nivel de grupo, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

3. Distribución de resultados**a) Propuesta de distribución de resultados del ejercicio**

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la distribución del resultado del ejercicio 2021 que se detalla a continuación:

	Base de distribución	Distribución
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio 2021	4.154.233	
Distribución a:		
Reserva legal		415.423
Distribución de dividendos		3.738.810
TOTAL	4.154.233	4.154.233

La distribución del resultado de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, aprobada por la Junta General de Accionistas, fue la siguiente:

	Base de aplicación	Aplicación
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 la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con las establecidas por el plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Instrumentos financieros: Activos

Reconocimiento inicial

Los activos financieros se reconocen en el balance 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 por la Sociedad 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.

Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo, 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 o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos (comerciales o no comerciales) originados por la Sociedad 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.

La Sociedad 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 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 la Sociedad 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

La Sociedad 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.

La Sociedad 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.

b) Instrumentos financieros: Pasivos

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

La Sociedad 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.

c) Efectivo y otros 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 de la Sociedad. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance consolidado como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

d) Impuestos sobre beneficios

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

La Sociedad 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, entendiéndose 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 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 la Sociedad 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 de la Sociedad, de acuerdo a 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 imponibles, 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 relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, 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.

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.

e) 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 La Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

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

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.

La Sociedad obtiene sus ingresos principalmente por los servicios de gestión prestados a sus sociedades dependientes y los dividendos recibidos de las mismas.

f) Provisiones y contingencias

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se contabilizarán de acuerdo con las normas generales.

Los elementos objeto de la transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable.

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

g) Criterios utilizados en transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación entre las empresas del grupo participantes, se contabilizarán de acuerdo con las normas generales.

Los elementos objeto de la transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable.

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

h) 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 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.

i) Operaciones de fusión y escisión de negocios y aportaciones no dinerarias

En las operaciones de fusión, escisión de negocios y aportaciones no dinerarias entre empresas del grupo en las que interviene la sociedad dominante del mismo o la dominante de un subgrupo y sus dependientes, directa o indirectamente, los elementos patrimoniales que se aportan se valoran por el importe que correspondería, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del grupo o del subgrupo de acuerdo con las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas establecidas en el RD 1159/2010, de 17 de septiembre de 2010. Sin embargo, en el caso de que no se formulen cuentas anuales consolidadas, al amparo de cualquiera de las dispensas previstas en la normativa contable en vigor, se consideran los valores contables existentes antes de realizarse la operación en las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

En el caso de que se pusiera de manifiesto una diferencia entre los valores contables individuales y los consolidados, dicha diferencia se imputaría contra una partida de reservas en la sociedad beneficiaria.

La fecha de efectos contables para todas las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que ésta sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo; en caso contrario, la fecha de efectos contables sería la de incorporación al grupo. En el caso de las aportaciones no dinerarias de activos y pasivos que constituyen un negocio se considera, como fecha de efectos contables, la de elevación a público del acuerdo de ampliación de capital siempre que la fecha de inscripción en el Registro Mercantil sea anterior a la fecha en que se formulan las cuentas anuales del ejercicio en que se lleven a cabo dichas aportaciones.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, en las operaciones de fusión y escisión entre empresas que formasen parte del mismo grupo con anterioridad al inicio del ejercicio inmediato anterior, no se incluye información sobre los efectos contables de la fusión o escisión en la información comparativa.

5. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el que se detalla a continuación:

	31/12/2021	31/12/2020
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	144.544.726	144.544.726
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	24.748.464	27.898.562
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	32.967.735	32.967.735
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	15.000	6.000
Provita Centros Asistenciales, S.L.	2.031.166	2.031.166
Total	204.307.091	207.448.189

En fecha 16 y 20 de diciembre de 2021 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a devolución de aportaciones de socios de la sociedad dependiente Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., por importe de 2.019.093 y 1.131.005 euros, respectivamente.

En fecha 15 de febrero y 23 de julio de 2021 la Sociedad realizó una aportación de fondos a la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U, por valor de 4.500 euros en ambas fechas.

En fecha 30 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2019 de la sociedad dependiente Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L. siendo una parte de la distribución de dividendos por importe de 290.000 euros. Dado que dicha sociedad pasó a formar parte del Grupo con fecha 1 de agosto de 2019, el dividendo correspondiente al resultado generado tras la toma del control, que ascendió a 150.699 euros, fue registrado en la cuenta de resultados del ejercicio 2020 en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios". No obstante, los 222.351 euros restantes fueron reconocidos como menor valor de la participación de la sociedad dependiente en el epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo", al tratarse de beneficios generados previamente a la entrada de la sociedad dependiente en el Grupo durante el ejercicio 2019.

En fecha 7 de septiembre de 2020 la Sociedad Healthcare Activos Financing, S.L.U. procedió a la devolución de aportaciones de socios a la Sociedad por valor de 3.750.000 euros.

En fecha 29 de octubre de 2020 la Sociedad realizó una aportación de fondos a la sociedad Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. por valor de 27.895.562 euros.

En fecha 18 de diciembre de 2020 la Sociedad adquirió a Maquavit Inmuebles, S.L.U., dependiente 100% de la sociedad Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., el 50% de las participaciones de Provita Centros Asistenciales, S.L. por un importe de 2.031.166 euros.

En fecha 23 de diciembre de 2020 la Sociedad adquirió el 100% de la participación de la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L. a Healthcare Activos Investment, S.A. por un importe de 6.000 euros.

La información relativa a las participaciones en empresas del grupo del ejercicio 2021 es la siguiente:

Denominación	Domicilio	Auditor	% de Participación	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Rtdo 2021	Resultados años anteriores	(Dividendos a cuenta)	Total Fondos Propios	Valor neto en libros
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L.	100%	3.000	144.417.662	600	6.189.149	-	(5.200.000)	145.410.411	144.544.726
Healthcare Activos 13, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L.	100%	3.430.846	8.132.914	155.517	871.475	-	(400.000)	12.190.753	32.967.735
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L.	100%	3.000	24.163.277	-	65.490	-	-	24.231.767	24.748.464
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	-	100%	3.000	12.000	-	(3.481)	(4.011)	-	7.508	15.000
Provita Centros Asistenciales, S.L.	Paseo de la Castellana, 83-85, planta 4ª, 28046, Madrid	-	50%	6.314.100	-	394.233	(42.476)	(1.553.536)	-	5.112.321	2.031.166

La información relativa a las participaciones en empresas del grupo del ejercicio 2020 es la siguiente:

Denominación	Domicilio	Auditor	% de Participación	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Rtdo 2020	Resultados años anteriores	(Dividendos a cuenta)	Total Fondos Propios	Valor neto en libros
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L.	100%	3.000	144.417.662	-	5.122.007	-	(5.100.000)	144.442.669	144.544.726
Healthcare Activos 13, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L.	100%	3.430.846	8.132.914	82.604	729.134	-	(520.000)	11.855.498	32.967.735
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	KPMG Auditores, S.L.	100%	3.000	27.890.723	-	(277.347)	-	-	27.616.376	27.898.562
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	-	100%	3.000	3.000	-	(3.254)	(757)	-	1.989	6.000
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Paseo de la Castellana, 83-85, planta 4ª, 28046, Madrid	-	50%	6.314.100	-	394.233	(46.884)	(1.506.652)	-	5.154.797	2.031.166

6. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital Social, Prima de emisión y Otras aportaciones de socios

La Sociedad se constituye el 1 de febrero de 2019 con un capital inicial de 15.000 euros, suscrito en su totalidad por el socio único.

En fecha 9 de abril de 2020, se produce una ampliación de capital en la Sociedad 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 lleva a cabo una devolución de prima de emisión por importe de 6.625 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 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 3.481.793 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 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 por capital amortizado por importe de 432.333 euros, siendo el importe resultante de la reserva por capital amortizado de 645.376 euros al 31 de diciembre de 2020.

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 realizaron aportaciones a los fondos propios por importe de 7.500.000 euros y 27.000.000 euros, respectivamente. Dichas aportaciones fueron desembolsadas en fecha 21 de julio de 2020 y 22 de octubre de 2020, respectivamente.

En fecha 1 de diciembre de 2020, se produjo una ampliación de capital en la Sociedad 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 1.947.191 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 realizó 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. Dicho dividendo fue desembolsado el 6 de abril de 2020.
- 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 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 419.577 euros, con el fin de equalizar el capital tras la ampliación desembolsada en fecha 13 de noviembre de 2020. Dicho dividendo fue desembolsado el 24 de noviembre de 2020.
- 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 el ejercicio 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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	391.452	(1.389.634)
Reserva de capital amortizado	(645.376)	(645.376)
Total	(253.924)	(2.035.010)

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 1.394.019 euros 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.

7. Administraciones Públicas y situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Detalle	31/12/2021		31/12/2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, deudora por IVA	-	-	151.582	-
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	297.506	-	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	376.833	-	353.623
Total	-	674.339	151.582	353.623

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, 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 Financieros, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. y Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.

b) Impuesto 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 como se pone de manifiesto en el subgrupo 47 (Administraciones Públicas), han sido tenidas en cuentas las diferencias temporales entre contabilidad e impuesto sobre sociedades para la correcta contabilización del impuesto.

Con fecha 13 de septiembre de 2019, con efectos para todo el ejercicio 2019, la Sociedad comunicó 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 todo el periodo impositivo de 2021 y 2020.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar.

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.

En general, para los principales impuestos aplicables, la Sociedad tiene pendiente de inspección por parte de las autoridades fiscales todos los ejercicios desde su constitución. Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, la Dirección considera que podrían 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.

8. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios y Otros ingresos de explotación

El epígrafe de Importe neto de la cifra de negocios corresponde a los dividendos recibidos por la Sociedad de sus sociedades dependientes (véase nota 10).

El epígrafe Otros ingresos de explotación corresponde al contrato de gestión existente entre la Sociedad y sus sociedades dependientes (véase nota 10).

b) Otros gastos de explotación

El detalle en este epígrafe es el siguiente:

	2021	2020
Servicios de profesionales independientes	3.083.381	3.139.911
Primas de seguros	95.630	45.797
Servicios bancarios y similares	1.667	571
Otros servicios	-	402
Total	3.180.678	3.186.681

El epígrafe Servicios de profesionales independientes incluye principalmente honorarios de gestión facturados por las sociedades gestoras del Grupo por importe total de 2.322.667 euros (2.323.765 euros en el ejercicio 2020), de los cuales 2.122.951 euros (2.138.099 euros en el ejercicio 2020) han sido refacturados a las sociedades dependientes de la Sociedad en virtud del contrato de management fee formalizado entre estas sociedades y la Sociedad. Adicionalmente en el ejercicio 2021 se incluyen gastos relacionados con el acuerdo firmado con un consorcio de inversores institucionales globales para invertir en la plataforma y apoyar su crecimiento futuro. En el ejercicio 2020 se incluyeron honorarios de asesores relacionados con las operaciones de capital descritas en la nota 7a.

La Sociedad ha incurrido durante el ejercicio 2021 en un total de 76.412 euros (33.855 euros durante el ejercicio 2020) incluidos en el epígrafe "Primas de seguros" en concepto de gastos refacturados a las sociedades dependientes, cuyas refacturaciones se encuentran registradas en el epígrafe "Otros Ingresos de explotación" (Véase nota 10a).

9. 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	3.075.865,07	4.082.137
Total pagos pendientes	777.622	275.778

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con empresas del grupo, asociadas y vinculadas

El detalle de las transacciones habidas durante el ejercicio 2021 es el siguiente:

Sociedad	Tipo de Operación	Ingreso / Gasto	Importe Operación	Método de Valoración
Healthcare Activos Financier, S.L.U.	Interés Financiero	Gasto financiero	(577.127)	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Interés Financiero	Gasto financiero	(44.899)	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financier, S.L.U.	Dividendos	Importe neto de la cifra de negocio	5.221.407	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Dividendos	Importe neto de la cifra de negocio	536.221	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financier, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	1.727.044	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	168.132	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	304.187	Precio Libre Comparable

El detalle de las transacciones habidas durante el ejercicio 2020 es el siguiente:

Sociedad	Tipo de Operación	Ingreso / Gasto	Importe Operación	Método de Valoración
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Interés Financiero	Ingreso financiero	92	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financier, S.L.U.	Interés Financiero	Gasto financiero	(1.082.300)	Precio Libre Comparable
Maquavit Inmuebles, S.L.U.	Interés Financiero	Gasto financiero	(1.792)	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financier, S.L.U.	Dividendos	Importe neto de la cifra de negocio	5.100.000	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Dividendos	Importe neto de la cifra de negocio	670.699	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financier, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	1.884.251	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	226.919	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	259.452	Precio Libre Comparable

La Sociedad posee el 100% de las participaciones de las empresas del grupo con la que ha realizado transacciones durante el ejercicio 2021 y 2020, a excepción de Provitae Centros Asistenciales, S.L., que posee el 50% de las participaciones al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, participaciones adquiridas en el mes de diciembre de 2020.

El epígrafe Otros ingresos de explotación corresponde al contrato de gestión existente entre la Sociedad y sus sociedades dependientes, así como los costes recibidos por la Sociedad en concepto de seguros y que han sido íntegramente refacturados a sus sociedades dependientes (véase nota 8b).

b) Saldos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas

Saldos a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no mantiene saldos con empresas del grupo a largo plazo.

El detalle de los saldos con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Sociedad	CIF	Tipo de vinculación	% Participación	Largo plazo	
				Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Healthcare Activos Financier, S.L.U.	888108170	Empresa de Grupo	100%	-	25.622.985

Con fecha 1 de agosto de 2019, Healthcare Activos Inmobiliarios 6, S.L.U. (actualmente denominada Healthcare Activos Financier S.L.U.), enajenó su participación en Healthcare Activos Inmobiliarios 13,

S.L.U. a Healthcare Activos Yield, S.L.U. Fruto de dicha enajenación, la Sociedad mantenía un saldo a pagar a largo plazo con la Sociedad vendedora, así como los intereses devengados hasta 31 de diciembre de 2020. El contrato de préstamo devenga un interés de mercado, vence el 1 de agosto de 2022 y establece un único pago llegado el vencimiento, motivo por el cual dicho saldo ha sido reclasificado al corto plazo. Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha realizado pagos relativos a este préstamo por importe de 7.500.000 euros (9.055.187 euros durante el ejercicio 2020). Los intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio 2021 ascienden a 2.148.263 euros (1.571.136 euros al cierre del ejercicio 2020).

Saldos a corto plazo

El detalle de los saldos con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

Sociedad	CIF	Tipo de vinculación	% Participación	Corto plazo	
				Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	B88108170	Empresa de Grupo	100%	2.265.621	18.700.112
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	B43757780	Empresa de Grupo	100%	28.765	-
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	B88228267	Empresa de Grupo	100%	56.772	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	B83141226	Empresa vinculada	50%	1.105.686	-
				3.456.844	18.700.112

El detalle de los saldos con empresas del grupo al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Sociedad	CIF	Tipo de vinculación	% Participación	Corto plazo	
				Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	B88108170	Empresa de Grupo	100%	2.452.862	607
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	B43757780	Empresa de Grupo	100%	317.039	-
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	B88228267	Empresa de Grupo	100%	(18.395)	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	B83141226	Empresa vinculada	50%	1.080.679	-
Maquavit Inmuebles, S.L.U.	B86006905	Empresa de Grupo	100%	-	3.113.546
				3.832.185	3.114.153

Al 31 de diciembre de 2021, los saldos deudores mantenidos a corto plazo con sociedades del Grupo corresponden, principalmente, al dividendo a cuenta recibido de la sociedad de grupo Healthcare Activos Financing, S.L.U. por importe total de 2.050.000 euros, cobrado en fecha 7 y 22 de enero de 2022. Adicionalmente, incluyen un total de 301.158 euros a cobrar en concepto de IVA, dado que la Sociedad es cabecera del grupo fiscal de IVA (véase nota 7a).

Al 31 de diciembre de 2020, los saldos deudores mantenidos a corto plazo con sociedades del Grupo, correspondían, principalmente, a parte del dividendo a cuenta recibido de la sociedad de grupo Healthcare Activos Financing, S.L.U. por importe total de 5.100.000 euros, de los cuales 2.600.000 euros han sido cobrados durante el ejercicio 2021. Dicho saldo se encontraba minorado por 147.138 euros a pagar en concepto de IVA, dado que la Sociedad es cabecera del grupo fiscal de IVA (véase nota 7a). Adicionalmente, se incluían los saldos mantenidos con el resto de las filiales de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021, los saldos acreedores mantenidos a corto plazo corresponden principalmente al préstamo descrito en la nota de saldos a largo plazo, fruto de la enajenación de la participación que la sociedad del grupo Healthcare Activos Financing, S.L.U. mantenía sobre Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U., cuyo vencimiento es en el ejercicio 2022.

Tal y como se menciona en la nota 5, en fecha 18 de diciembre de 2020 la Sociedad adquirió el 50% de las participaciones de Provita Centros Asistenciales, S.L. a Maquavit Inmuebles, S.L.U., dependiente en esa fecha al 100% de la sociedad Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. Fruto de dicha enajenación, la Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2020 saldos a pagar a corto plazo con la Sociedad vendedora por importe de 2.031.166 euros según se detalla en la nota 5, y los intereses devengados hasta 31 de

diciembre de 2020 de la mencionada deuda por importe de 1.792 euros. Dicho préstamo ha sido totalmente amortizado durante el ejercicio 2021.

Adicionalmente, en la misma fecha, la Sociedad se subrogó en la posición que Maquavit Inmuebles, S.L.U. tenía de saldos a cobrar de la sociedad adquirida (Provita Centros Asistenciales, S.L.) por importe de 1.080.588 euros. Por tanto, este importe al 31 de diciembre de 2020 se encontraba reflejado a cobrar de Provita Centros Asistenciales, S.L., y a pagar a Maquavit Inmuebles, S.L.U. El préstamo a pagar con Maquavit Inmuebles, S.L.U. ha sido totalmente amortizado durante el ejercicio 2021, mientras que el préstamo a cobrar con Provita Centros Asistenciales, S.L. se ha incrementado en 25.000 euros.

Los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2020 incluidos en el epígrafe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar correspondían a saldos mantenidos con empresas del grupo en virtud del contrato de management fee formalizado entre estas sociedades y la Sociedad (véase nota 8b).

c) Otras deudas a corto plazo

Como consecuencia del dividendo de fecha 14 de diciembre de 2021 descrita en la nota 6a, la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio 2021 un saldo pendiente de pago con sus accionistas por importe de 1.301.606 euros, que ha sido pagado con fecha 11 de enero de 2022.

d) Retribuciones a los Administradores y 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 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, la Sociedad mantiene un seguro de responsabilidad civil de Administradores y Directivos.

e) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 los Administradores de la Sociedad, así como las personas vinculadas a los mismos según se define en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, 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 RLSC. A estos efectos, al cierre de los ejercicios 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. y Healthcare Activos Investment 3, 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 no han realizado con ésta ni con otras sociedades del grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

11. 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 individuales han ascendido a 5.803 euros (5.000 euros durante el ejercicio 2020). Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas anuales consolidadas e individuales de las sociedades incluidas en el Grupo han ascendido a 53.187 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 de la Sociedad, ésta 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) Otra información relevante posterior al cierre

Con fecha 23 de diciembre de 2021 los accionistas de la Sociedad han 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.

12. Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

En cumplimiento de las exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

Requisito de observación	Información ejercicio 2021																				
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	No figuran reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por esta Ley, dado que la Sociedad se constituyó en el año 2019, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.																				
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley procedentes de rentas son las siguientes: <table><tr><th></th><th>Sujetas al tipo de gravamen del 0%</th><th>Sujetas al tipo de gravamen del 19%</th><th>Sujetas al tipo general de gravamen</th><th>No Sujetas</th></tr><tr><td>Ejercicio 2019</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>19.661</td></tr><tr><td>Ejercicio 2020</td><td>-</td><td>387.068</td><td>-</td><td>33.105.175</td></tr><tr><td>Ejercicio 2021</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>		Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen	No Sujetas	Ejercicio 2019	-	-	-	19.661	Ejercicio 2020	-	387.068	-	33.105.175	Ejercicio 2021	-	-	-	-
	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen	No Sujetas																	
Ejercicio 2019	-	-	-	19.661																	
Ejercicio 2020	-	387.068	-	33.105.175																	
Ejercicio 2021	-	-	-	-																	
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	La Sociedad ha llevado a cabo la distribución de los siguientes dividendos con cargo a beneficios: - En el ejercicio 2019 la Sociedad incurrió en pérdidas, por lo que no se llevó a cabo distribución alguna. - Con fecha 20 de diciembre de 2020 la Sociedad llevó a cabo la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 1.947.193 euros, estando íntegramente no sujeto al tipo de gravamen especial del 19%. - Con fecha 6 de abril de 2021 la Sociedad ha llevado a cabo la distribución de un dividendo ordinario por importe de 1.536.408 euros, estando íntegramente no sujeto al tipo de gravamen especial del 19%. Adicionalmente con fecha 6 de abril de 2021, 8 de noviembre de 2021 y 14 de diciembre de 2021 la Sociedad ha llevado a cabo la distribución de dividendos a cuenta por importe de 410.785 euros, 1.947.194 euros y 1.301.686 euros, respectivamente. La totalidad de los dividendos a cuenta repartidos han estado no sujetos al tipo de gravamen especial del 19%.																				
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	La Sociedad ha llevado a cabo la distribución de los siguientes dividendos con cargo a prima de emisión: - Con fecha 6 de abril de 2020, 15 de julio de 2020, 30 de septiembre de 2020 y 13 de noviembre de 2020 la Sociedad llevó a cabo la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 1.531.615 euros, 1.532.418 euros, 1.607.418 euros y 419.577 euros, respectivamente, estando íntegramente no sujetos al tipo de gravamen especial del 19%. Adicionalmente, con fecha 6 de abril de 2020 distribuyó 802 euros con cargo a otras aportaciones de socios. - Con fecha 30 de junio de 2021 la Sociedad ha llevado a cabo la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 1.947.194 euros, estando íntegramente no sujeto al tipo de gravamen especial del 19%.																				
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Las fechas de los acuerdos de distribución de los dividendos a los que se refieren las letras c) y d) anteriores se indican en los referidos apartados.																				

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	La Sociedad no dispone de inmuebles directamente, si a través de sus sociedades dependientes, la fecha de adquisición de las cuales se detallan a continuación: <table><tr><th>Fecha de adquisición</th><th>Sociedad</th><th>Dirección</th><th>Población</th><th>Clasificación activo</th></tr><tr><td>1 de agosto de 2019</td><td>Healthcare Activos Finacing, S.L.U.</td><td>Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda</td><td>Madrid</td><td>Participación directa</td></tr><tr><td>1 de agosto de 2019</td><td>Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.</td><td>Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda</td><td>Madrid</td><td>Participación directa</td></tr><tr><td>1 de agosto de 2019</td><td>Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.</td><td>Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda</td><td>Madrid</td><td>Participación directa</td></tr></table>	Fecha de adquisición	Sociedad	Dirección	Población	Clasificación activo	1 de agosto de 2019	Healthcare Activos Finacing, S.L.U.	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda	Madrid	Participación directa	1 de agosto de 2019	Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda	Madrid	Participación directa	1 de agosto de 2019	Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda	Madrid	Participación directa
Fecha de adquisición	Sociedad	Dirección	Población	Clasificación activo																	
1 de agosto de 2019	Healthcare Activos Finacing, S.L.U.	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda	Madrid	Participación directa																	
1 de agosto de 2019	Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda	Madrid	Participación directa																	
1 de agosto de 2019	Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda	Madrid	Participación directa																	
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Los activos que computan dentro del 80% según se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley, son los que se encuentran vinculados a inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento propiedad de las sociedades dependientes detalladas en apartado f).																				
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No se han dispuesto reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.																				

Barcelona, 23 de febrero de 2022

Informe de gestión

Evolución económica de los negocios

Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. es la sociedad cabecera de grupo de 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 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, la Sociedad y sus sociedades dependientes han 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 la Sociedad 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 10c 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 la Sociedad ha alcanzado la cifra de negocios de 5.757.628 euros, siendo la cifra de negocio alcanzada en el ejercicio 2020 de 5.770.699 euros.

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020, el Grupo el cual la Sociedad es cabecera 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 la Sociedad 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.

La Sociedad y sus sociedades dependientes mantienen 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.

La Sociedad 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 no han sido capitalizadas explícitamente.

Inversiones

Al cierre del ejercicio 2021 las sociedades dependientes de la Sociedad han invertido 376.990.987 euros en activos, 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.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado inversiones en la compra de nuevas participaciones en empresas del grupo, si bien ha realizado aportaciones necesarias a las filiales para llevar a cabo la ampliación de los activos en gestión. Durante el ejercicio 2020 la Sociedad adquirió a través de sus sociedades dependientes el 100% de las participaciones de Maquavit Inmuebles, S.L.U. así como la adquisición del 100% de forma directa de la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L. y del 50% de la sociedad Provita Centros Asistenciales, S.L.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad 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 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 la Sociedad no es titular de acciones propias.

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad no presentan concentraciones significativas de riesgos financieros.

Instrumentos financieros derivados

Durante el ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad no mantiene contratados instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de tipo de interés.

Periodo medio de pago

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

Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha 23 de diciembre de 2021 los accionistas de la Sociedad han 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.

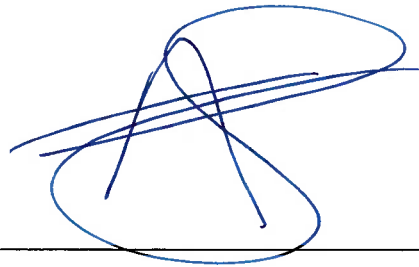
HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.

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 del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Las cuentas anuales vienen constituidas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, la memoria y el Informe de gestión.

Firmantes:



D. Jorge Guarner Muñoz



D. Alberto Fernández Sabater



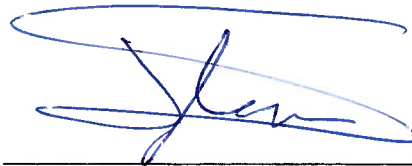
D. Fernando Olaso Echevarría



D. Miguel Zurita Goñi



Dña. Ana Forner Beltrán



D. Ignacio Manzano García