



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

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado del Grupo Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019)



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

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de once meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Adquisición de inversiones inmobiliarias y valoración de las deudas asociadas (véanse notas 5, 8 y 10)

Con fecha 31 julio de 2019 el Grupo ha adquirido a un tercero, mediante la adquisición de dos sociedades, el negocio relacionado con veinte edificios destinados a residencias geriátricas en diversas localidades de España, activos que han sido clasificados por el Grupo como inversiones inmobiliarias sobre la base del uso previsto de dichos activos. Consideramos esta transacción como un aspecto relevante de nuestra auditoría por la significatividad de las inversiones inmobiliarias sobre el activo total del Grupo al cierre del ejercicio, que ascienden a 291.766 miles de euros, y representan un 97% sobre el total de activos.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, en la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las tasaciones empleadas en dicho proceso por lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones, así como en el análisis de la valoración de las deudas asociadas a la adquisición de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Alejandro Núñez Pérez
Inscrito en el R.O.A.C. nº 15732

17 de abril de 2020



KPMG

2020 Núm. 20/20/05320

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
.....
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional
.....

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe
de Gestión Consolidado del ejercicio

31 de diciembre de 2019

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	<i>2019</i>
Inmovilizado intangible	6 y 14	364.644
Otro inmovilizado intangible		364.644
Inmovilizado material	7	68.423
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		68.423
Inversiones inmobiliarias	8	291.766.662
Terrenos		63.016.772
Construcciones		228.749.890
Inversiones financieras a largo plazo	10 b	2.062.712
Otros activos financieros		1.955.270
Periodificaciones	10 a	107.442
Total activos no corrientes		294.262.441
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		805.443
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		201.144
Deudores varios		33.054
Activos por impuesto corriente	12	43
Otros créditos con administraciones públicas	12, 10 a	571.202
Periodificaciones a corto plazo		65.136
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.962.393
Tesorería		8.962.393
Total activos corrientes		9.832.972
Total activo		304.095.413

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	<i>2019</i>
Fondos propios	12	151.897.880
Capital		114.309.600
Prima de emisión		38.935.970
Reservas y resultados de ejercicios anteriores		(209.524)
Otras aportaciones de socios		19.661
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		(1.157.827)
Ajustes por cambios de valor	11 y 12 c	(342.258)
Otros ajustes por cambios de valor por operaciones de cobertura		(342.258)
Subvenciones de capital	15	245.738
Patrimonio neto		151.801.360
Deudas a largo plazo	10 b	149.213.254
Deudas con entidades de crédito		145.883.393
Derivados		342.258
Otros pasivos financieros		2.987.603
Pasivos no corrientes		149.213.254
Deudas a corto plazo	10 b	1.517.531
Deudas con entidades de crédito		1.424.509
Otros pasivos financieros		93.022
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.398.310
Acreedores varios	10 b	1.152.593
Pasivos por impuesto corriente	10 b y 12	178.071
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10 b y 13	67.646
Periodificaciones a corto plazo		164.958
Pasivos corrientes		3.080.799
Patrimonio neto y pasivo		304.095.413

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada para el ejercicio de 11 meses
terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresados en euros)

	<i>Nota</i>	<i>2019</i>
Importe neto de la cifra de negocios	8 y 14	5.080.748
Prestaciones de servicios		5.080.748
Otros ingresos de explotación	14 b	463.390
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		463.390
Otros gastos de explotación	14 b	(3.484.292)
Servicios exteriores		(3.355.965)
Tributos		(128.327)
Amortización del inmovilizado	6,7,8	(1.940.285)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	8	7.131
Otros resultados		1.212
Resultado de explotación		127.904
Gastos financieros	10b y 11	(1.299.062)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros		(759)
Resultado financiero		(1.299.821)
Resultado antes de impuestos		(1.171.917)
Impuesto sobre beneficios	13	14.090
Resultado consolidado del ejercicio		(1.157.827)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(1.157.827)

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A.Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
31 de diciembre de 2019
(Expresados en euros)

A) Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidados
correspondientes al ejercicio de 11 meses terminado el
31 de diciembre de 2019
(Expresados en euros)

	2019
Resultado consolidado del ejercicio	(1.157.827)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	-
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	(1.157.827)
Total de ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la Sociedad dominante	(1.157.827)

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

B) Estados total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2019
(Expresados en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(Acciones propias)	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
Saldo AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.157.827)	-	-	(1.157.827)
Operaciones con accionistas	114.309.600	39.252.245	(209.524)	-	19.661	-	-	245.738	153.617.720
Aumentos de capital	121.089.600	74.689.342	-	-	-	-	-	-	195.778.942
(-) Reducciones de capital	-	-	-	(11.513.045)	-	-	-	-	(11.513.045)
(-) Distribución de dividendos	-	(30.704.052)	-	-	(20.339)	-	-	-	(30.724.391)
Operaciones con acciones propias	(6.780.000)	(4.733.045)	(213.045)	11.513.045	-	-	-	-	(213.045)
Variación resultante de una combinación de negocios	-	-	3.521	-	-	-	-	245.738	249.259
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	40.000	-	-	-	40.000
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(316.275)	-	-	-	-	(342.258)	-	(658.533)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	114.309.600	38.935.970	(209.524)	-	19.661	(1.157.827)	(342.258)	245.738	151.801.360

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

	<i>Nota</i>	<i>2019</i>
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.171.917)
Ajustes del resultado		3.231.763
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	1.940.285
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	8	(7.131)
Gastos financieros	10 b	1.299.062
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		759
Otros ingresos y gastos		(1.212)
Cambios en el capital corriente		1.745.904
Deudores y otras cuentas a cobrar		(234.198)
Otros activos corrientes		(616.381)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	1.246.827
Otros pasivos corrientes	10	410.675
Otros activos y pasivos no corrientes	10	938.981
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.177.412)
Pagos de intereses	10	(1.177.412)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.628.338
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por inversiones		(294.144.383)
Inmovilizado intangible por combinación de negocios	5,6	(368.914)
Inmovilizado material por combinación de negocios	5,7	(73.004)
Inversiones inmobiliarias por combinación de negocios	5,8	(262.490.483)
Inversiones inmobiliarias	8	(31.211.982)
Cobros por desinversiones		11.500
Inversiones inmobiliarias	8	11.500
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(294.132.883)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		153.301.445
Emisión de instrumentos de patrimonio	12	164.568.752
Adquisición de acciones propias	12	(11.513.045)
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	245.738
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		147.165.493
<i>Emisión</i>	10	147.671.743
Deudas con entidades de crédito		147.672.502
Otras deudas		(759)
<i>Devolución y amortización</i>	10	(506.250)
Deudas con entidades de crédito		(506.250)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		300.466.938
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		8.962.393
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.962.393

1. Información general y actividad del Grupo

a) Sociedad Dominante

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

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

Con fecha 1 de agosto de 2019, y con la entrada de nuevos accionistas en la Sociedad Dominante el 31 de julio de 2019, ésta llevó a cabo la adquisición sobre el 100% de las participaciones de Healthcare Activos Yield, S.L.U. (Véase Nota5).

Mediante escritura de fecha 9 de septiembre de 2019, y con efectos 1 de agosto de 2019, Roldania Investments, S.A. absorbe a Healthcare Activos Yield, S.L.U. mediante fusión por absorción, y pasa a denominarse Healthcare Activos Yield, S.A. Posteriormente, en fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad pasa a denominarse Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. (Ver Nota 5).

En fecha 19 de septiembre de 2019, la Sociedad dominante comunica 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).

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

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

- Healthcare Activos Financing, S.L.U., constituida el 18 de mayo de 2018, y optó por la aplicación del régimen especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2019.
- Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U., constituida el 19 de abril de 2004, y optó por la aplicación del régimen especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2019.
- Healthcare Activos Growth, S.L.U., constituida el 29 de octubre de 2018, y optó por la aplicación del régimen especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2019.

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios.

31 de diciembre de 2019

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 2019.

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 2019.

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.

31 de diciembre de 2019

Los bienes inmuebles que integran el activo del Grupo al cierre del ejercicio 2019 tienen vinculados contratos con una duración media de obligado cumplimiento de 24 años, por lo que permanecerán arrendados durante al menos el periodo mínimo necesario.

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

1. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo y estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Este requisito resta pendiente de cumplirse, estando no obstante dentro del plazo previsto para cumplirse.
2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, dando por tanto cumplimiento a dicho requisito.

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

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

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
 - 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.

La Sociedad ha obtenido pérdidas durante el ejercicio 2019, por lo que no distribuirá dividendos.

31 de diciembre de 2019

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 2019 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 no cumple con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema de multilateral de negociación.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultara de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos, y sanciones que, en su caso, resultaran procedentes.

b) Sociedades dependientes

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

Al 31 de diciembre de 2019 las sociedades que forman parte del Grupo Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo) son las siguientes:

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	% de Participación	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación
Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.	Sociedad Dominante	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias y tenedora de participaciones	N/A	-	-	-	-
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	100%	148.294.726	100 %	100 %	Integración Global
Healthcare Activos 13, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	100%	33.107.036	100 %	100 %	Integración Global
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	100%	3.000	100 %	100 %	Integración Global

Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo, con una participación directa del 100% en todas las sociedades participadas.

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

El ejercicio económico de todas las sociedades del Grupo coincide con el año natural, dando comienzo el 1 de enero y finalizando el 31 de diciembre. No obstante, como se detalla en la nota 5, la adquisición por parte de la Sociedad Dominante del 100% de las participaciones de la Sociedad Healthcare Activos Yield, S.L.U. (combinación de negocios en la que la Sociedad Dominante toma el control del Grupo Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. y sociedades dependientes) se hizo efectiva con fecha 1 de agosto de 2019.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas anuales consolidadas adjuntas se presentan de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre de 2007 y por las Normas para la Formulación de las Cuentas anuales consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo correspondientes al ejercicio anual de 11 meses terminado en fecha 31 de diciembre de 2019.

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2019 se han preparado a partir de los registros de contabilidad individuales de cada una de las sociedades que componen el Grupo y han sido elaboradas por la Dirección de la Sociedad Dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes se encuentran pendientes de aprobación por la Juntas de Accionistas, si bien la dirección de la Sociedad Dominante considera que dichas cuentas serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad dominante se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales consolidadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

d) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se ha constituido el 1 de febrero de 2019, por lo que su ejercicio social corresponde al ejercicio comprendido entre el 1 de febrero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Dado que éste es el primer ejercicio que la Sociedad forma Grupo de sociedades, los

31 de diciembre de 2019

Administradores no han incluido saldos comparativos en el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada.

e) Agrupación de partidas

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

f) Moneda funcional y moneda de presentación

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

g) Cambios de criterios y corrección de errores

No existen ni cambios de criterio ni correcciones de errores.

3. Aplicación de resultados de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 de la Sociedad Dominante, incluida en las cuentas anuales individuales que se someterá a aprobación por parte de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Base de aplicación	Aplicación
<u>Bases de reparto:</u>		
Resultado del Ejercicio 2019	(1.393.156)	
<u>Aplicación a:</u>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.393.156)
Total	(1.393.156)	(1.393.156)

4. Normas de registro y valoración

Las normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con las establecidas por el plan General de Contabilidad, son las siguientes:

a) Criterios de consolidación aplicados

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

Las sociedades dependientes se han consolidado mediante la aplicación del método de integración global, al tratarse de participaciones directas superiores al 50%, con control efectivo.

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

31 de diciembre de 2019

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

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

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

b) Homogeneización

Homogeneización temporal

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

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

Homogeneización valorativa

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

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

Homogeneización por las operaciones internas

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

Homogenización para realizar la agregación

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

c) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

Eliminación de partidas intragrupo

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

Eliminación de resultados por operaciones internas

31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

d) Combinaciones de negocio

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

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

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

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

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

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

31 de diciembre de 2019

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

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

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

e) Inmovilizado intangible

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

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

f) Inmovilizado material

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

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

g) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

31 de diciembre de 2019

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

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

Construcciones	50 años
----------------	---------

h) Deterioros de inmovilizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Arrendamientos

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

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

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

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

j) Instrumentos financieros: Activos

Reconocimiento inicial

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

Los activos financieros mantenidos del Grupo se clasifican como:

Activos financieros mantenidos para negociar

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

Baja de activos financieros

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

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

Deterioro de valor de activos financieros

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

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

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

k) Instrumentos financieros: Pasivo

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

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

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

31 de diciembre de 2019

Baja y modificaciones de pasivos financieros

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

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

l) Contabilidad de operaciones de cobertura

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

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

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

m) Instrumentos de patrimonio propio

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

n) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

o) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

Las diferencias se clasifican en:

- Diferencias permanentes, producidas entre la base imponible de dicho impuesto y el resultado contable antes de impuestos del ejercicio, que no reviertan en 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.

Activos por impuesto diferido

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

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

Las sociedades del Grupo, de acuerdo 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 imposables, 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.

31 de diciembre de 2019

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente. No obstante, aquellas deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto que tienen una naturaleza económica asimilable a las subvenciones se registran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a subvenciones, donaciones y legados recibidos.

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

Valoración de los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido

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

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

p) Ingresos y gastos

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

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

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

q) Provisiones y contingencias

Provisiones

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

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

Pasivos Contingentes

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

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

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

r) Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se han contabilizado inicialmente, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como

31 de diciembre de 2019

ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado.

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

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

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

s) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales a precio de mercado, asimismo, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto.

t) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

u) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio. Existen activos financieros mantenidos para negociar que se mantienen en el activo no corriente, a pesar de una rentabilidad en el corto plazo. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

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

5. Combinaciones de Negocios

Las combinaciones de negocio llevadas a cabo durante el ejercicio 2019 por la Sociedad Dominante y sus Sociedades dependientes, y que han configurado el actual Grupo Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. son las que se describen a continuación y han tenido lugar a partir de los siguientes hitos:

1. Tal y como se menciona en la nota 1, con fecha 1 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante del Grupo, (en aquella fecha denominada Roldania Investments, S.A.), adquirió el 100% de las participaciones en el capital de la sociedad Healthcare Activos Yield, S.L.U. (posteriormente denominada Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.) a la Sociedad Healthcare Activos Investment, S.A. por importe de 85.109.751 euros. En el momento de la adquisición de participaciones, la Sociedad Healthcare Activos Yield, S.L.U. era titular del 100% de las participaciones en el capital social de las sociedades Healthcare Activos Financing, S.L.U., y Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. Por tanto, es en esta adquisición, cuando la Sociedad Dominante adquiere el control sobre el grupo actual.
2. En la misma fecha:
 - La sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. adquirió el 100% de las participaciones en el capital de la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 11, S.L. a Healthcare Activos Inmobiliarios 2, S.A. por importe de 16.499.208 euros.
 - La sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 2, S.A. a la Sociedad OCM Luxembourg Healthcare Activos II S.À.R.L. por importe de 27.457.099 euros.
 - Para llevar a cabo las adquisiciones de las dos sociedades detalladas por parte de Healthcare Activos Financing, S.L.U., la Sociedad Dominante (en aquella fecha denominada Roldania Investments, S.A.), previamente, en fecha 1 de agosto de 2019, realizó una aportación en metálico a los fondos propios de Healthcare Activos Yield, S.L.U. y ésta a Healthcare Activos Financing, S.L.U. por importe de 46.584.949 euros.
3. En esa misma fecha, la Sociedad Healthcare Activos Yield, S.L.U. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Healthcare Activos inmobiliarios 13, S.L. a Healthcare Activos Inmobiliarios 6, S.L. (dependiente al 100% de Healthcare Activos Financing, S.L.U.) por importe de 33.107.036 euros.
4. Mediante escritura de fecha 9 de septiembre de 2019 y con efectos 1 de agosto de 2019, se aprueba el proyecto de fusión por absorción mediante el que la Sociedad Dominante del Grupo (Roldania Investments, S.A.) como sociedad absorbente absorbe a su sociedad dependiente Healthcare Activos Yield, S.L.U. (sociedad absorbida).

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

Tras la absorción de la Sociedad Healthcare Activos Yield, S.L.U., la Sociedad Dominante del Grupo pasó a denominarse Healthcare Activos Yield, S.A. (posteriormente denominada Healthcare Activos Yield Socimi, S.A., quedando el grupo denominado como Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. y sociedades dependientes.

El proyecto de fusión formalizado en fecha 1 de agosto de 2019, recogía entre otras, las siguientes condiciones:

- La operación de fusión se realizó de conformidad a la Ley de Modificaciones Estructurales (LME)

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

31 de diciembre de 2019

- La fusión se realizó tomando como base los balances cerrados al 1 de agosto de 2019.
- Las Sociedad absorbida estaba íntegramente participada al 100% por la Sociedad absorbente.
- Se determinó la fecha 1 de agosto de 2019 como la fecha a efectos contables de la fusión siguiendo lo establecido en la norma de registro y valoración 21.2.1.
- La fusión fue sometida al régimen de neutralidad fiscal resultando de aplicación el Régimen Fiscal de Fusiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre Sociedades.
- El proyecto de fusión fue preparado y suscrito por la Junta General de accionistas de la sociedad absorbente con fecha 9 de septiembre de 2019 y por el Socio Único de la sociedad absorbida. El acuerdo de fusión fue aprobado el 1 de agosto por la Junta General de accionistas de la sociedad absorbente y fue válidamente inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 14 de octubre de 2019.

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

Los importes de la sociedad absorbida, reconocidos a la fecha de fusión, 1 de agosto de 2019, de los activos y pasivos por sus valores contables previos se detallan a continuación:

ACTIVO	PATRIMONIO NETO Y PASIVO
ACTIVO NO CORRIENTE	FONDOS PROPIOS
Inversiones en empresas del grupo a l/p	Capital
Instrumentos de patrimonio	Otras aportaciones de socios
	Resultados de ejercicios anteriores
	Resultado del ejercicio
ACTIVO CORRIENTE	PASIVO NO CORRIENTE
Deudores comerciales y otros	Deudas con empresas del grupo a l/p
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	PASIVO CORRIENTE
	Acreedores y otras cuentas a pagar
TOTAL ACTIVO	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO

5. Mediante escritura de fecha 9 de septiembre de 2019 y con efectos 1 de agosto de 2019, la Sociedad Dominante del Grupo acuerda la fusión por absorción por parte de Healthcare Activos Financing, S.L.U. (sociedad absorbente) de la totalidad de sus sociedades participadas (sociedades absorbentes), que se detallan a continuación:

- Healthcare Activos Inmobiliarios, S.L.U.
- Healthcare Activos Inmobiliarios 3, S.L.U.
- Healthcare Activos Inmobiliarios 4, S.L.U. (de la que dependía al 100% Healthcare Activos Inmobiliarios 17, S.L.U.)
- Healthcare Activos Inmobiliarios 6, S.L.U.
- Healthcare Activos Inmobiliarios 7, S.L.U.
- Healthcare Activos 2, S.A.
- Healthcare Activos Inmobiliarios 11, S.L.

31 de diciembre de 2019

Consecuentemente, se procedió a la disolución sin liquidación y transmisión en bloque del patrimonio y en unidad de acto a título universal de todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas a la sociedad absorbente.

El proyecto de fusión formalizado en fecha 1 de agosto de 2019, recogía entre otras, las siguientes condiciones:

- La operación de fusión se realizó de conformidad a la Ley de Modificaciones Estructurales (LME).
- La fusión se realizó tomando como base los balances cerrados al 31 de julio de 2019.
- Las sociedades absorbidas estaban íntegramente participadas al 100% por la sociedad absorbente
- Se determinó la fecha 1 de agosto de 2019 como la fecha a efectos contables de la fusión siguiendo lo establecido en la norma de registro y valoración 21.2.1.
- La fusión fue sometida al régimen de neutralidad fiscal resultando de aplicación el Régimen Fiscal de Fusiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre Sociedades.
- El proyecto de fusión fue preparado y suscrito por el Administrador Único de las sociedades absorbidas y por el Administrador Único de la sociedad absorbente y fue aprobado por el Socio Único de la sociedad absorbente el 1 de agosto de 2019 y válidamente inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 28 de noviembre de 2019.

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

6. El detalle del coste de la combinación de negocios, del valor contable previo de los activos netos adquiridos en la combinación de negocios y del exceso del coste de la combinación sobre de los activos netos adquiridos es como sigue:

Coste de la combinación de negocios	131.694.700
Importes previos reconocidos de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos:	
Inmovilizado intangible (nota 6)	368.914
Inmovilizado material (nota 7)	73.004
Inversiones inmobiliarias (nota 8)	171.169.459
Otros activos a largo plazo	2.330.947
Clientes y otras cuentas a cobrar a corto plazo	1.162.110
Efectivo y equivalentes al efectivo en las dependientes adquiridas	3.777.341
Deuda financiera	(132.550.000)
Otros pasivos a largo plazo	(3.125.401)
Proveedores y otras cuentas a pagar a corto plazo	(2.832.698)
Total activos netos del negocio identificables	40.373.676
Exceso del coste de la combinación sobre de los activos netos adquiridos	91.321.024

Como consecuencia del reconocimiento a valor razonable de los activos netos totales surgidos de la combinación de negocios, se ha puesto de manifiesto una la diferencia entre los activos netos identificables previos y el coste de la combinación de negocios por importe de 91.321.024 euros ha sido asignado a terrenos y construcciones por importes de 20.758.354 euros y 70.562.670 euros, respectivamente, con, en base en tasaciones de las inversiones inmobiliarias efectuadas por un experto independiente.

31 de diciembre de 2019

El negocio adquirido ha aportado al Grupo importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación por importe total de 5.544.138 euros y una pérdida neta de 1.157.827 euros en el periodo desde el 1 de agosto hasta el 31 de diciembre de 2019. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 1 de febrero del 2019, el importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación totales del Grupo habrían incrementado en 6.502.622 euros, y la pérdida neta del periodo habría sido superior en 409.818 euros.

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

El Grupo ha reconocido en otros gastos de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada un importe de 1.060 miles de euros de costes de transacción (véase nota 14 b).

6. Inmovilizado Intangible

El detalle del inmovilizado intangible del ejercicio 2019 es el siguiente:

Detalle	Concesiones Administrativas	Total
<u>Coste</u>		
Saldo inicial 2019	-	-
Altas por combinación de negocios (nota 5)	368.914	368.914
Altas	-	-
Bajas	-	-
Traspasos	-	-
Saldo final 2019	368.914	368.914
<u>Amortización</u>		
Saldo inicial 2019	-	-
Dotaciones	(4.270)	(4.270)
Bajas	-	-
Traspasos	-	-
Saldo final 2019	(4.270)	(4.270)
Valor Neto Final	364.644	364.644

Las altas por combinación de negocios son fruto del proceso de consolidación con la sociedad dependiente Healthcare Activos Inmobiliarios 13 S.L. al incorporarse al Grupo (nota 5). Al 31 de diciembre de 2019 el importe registrado en el epígrafe "Inmovilizado intangible" corresponde a la concesión administrativa para el uso privativo de una parcela cedida por el Ayuntamiento de Salou el 5 de abril de 2005 por un periodo de 75 años, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2019 asciende a 364.644 euros.

Al cierre del ejercicio 2019 el grupo no tiene registrados elementos de inmovilizado intangible que se encuentren totalmente amortizados y que todavía estén en uso.

31 de diciembre de 2019

7. Inmovilizado material

El detalle del inmovilizado material del ejercicio 2019 es el siguiente:

Detalle	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
<u>Coste</u>		
Saldo inicial 2019	-	-
Altas por combinación de negocios (nota 5)	73.004	73.004
Altas	-	-
Bajas	-	-
Traspasos	-	-
Saldo final 2019	73.004	73.004
<u>Amortización</u>		
Saldo inicial 2019	-	-
Dotaciones	(4.581)	(4.581)
Bajas	-	-
Traspasos	-	-
Saldo final 2019	(4.581)	(4.581)
Valor Neto Final	68.423	68.423

Las altas por combinación de negocios son fruto del proceso de consolidación con las sociedades dependientes Healthcare Activos Inmobiliarios 13 S.L. y Healthcare Activos Financing, S.L. al incorporarse al Grupo (nota 5).

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo tiene registrados elementos del inmovilizado material totalmente amortizados por importe de 712.120 euros.

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2019 se estima que existe una cobertura suficiente para los riesgos propios de la actividad del Grupo.

31 de diciembre de 2019

8. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento habido durante el ejercicio 2019 en las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

Detalle	Terrenos	Construcciones	Total
Coste			
Saldo inicial 2019	-	-	-
Altas por combinación de negocios (nota 5)	57.698.581	204.791.900	262.490.481
Altas	5.320.223	25.891.761	31.211.984
Bajas	(2.032)	(2.383)	(4.415)
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2019	63.016.772	230.681.278	293.698.050
Amortización			
Saldo inicial 2019	-	-	-
Dotaciones	-	(1.931.434)	(1.931.434)
Bajas	-	46	46
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2019	-	(1.931.388)	(1.931.388)
Deterioro			
Saldo inicial 2019	-	-	-
Dotaciones	-	-	-
Bajas	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo final 2019	-	-	-
Valor Neto Final	63.016.772	228.749.890	291.766.662

Las altas por combinación de negocios son fruto del proceso de consolidación con las sociedades dependientes Healthcare Activos Inmobiliarios 13 S.L. y Healthcare Activos Financing, S.L. al incorporarse al Grupo (nota 5).

En fecha 20 de diciembre de 2019 la Sociedad adquirió un hospital y cinco polínicos situados en la ciudad de Cartagena. El precio total de la adquisición ascendió a 30.245.000 euros. Dichos inmuebles se arriendan a los anteriores gestores de los centros.

Adicionalmente, las altas del ejercicio corresponden a la inversión realizada por la reforma de la residencia geriátrica de Altos Hornos (Baracaldo).

Durante el mes de diciembre de 2019, el Grupo dio de baja y vendió una plaza de aparcamiento cuyo valor neto contable ascendía a 4.369 euros. El resultado obtenido se ha registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado".

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo dispone de fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles por importe de 2.987.603 euros en virtud de los contratos de arrendamiento que mantiene con los mismos. Los ingresos derivados de estos contratos se reflejan íntegramente en el importe neto de la cifra de negocios. Dichos contratos mantenidos se caracterizan por tener una duración media de 24 años, siendo 21 años la media de años hasta su vencimiento.

El detalle de los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias, distribuidos por ubicación geográfica, al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

Zona geográfica	Valor de coste
Norte	62.735.730
Sur	71.627.099
Centro	84.023.047
Este	75.312.173
Total	293.698.050

9. Arrendamientos y otras operaciones similares

a) Arrendamientos financieros

El Grupo no dispone de arrendamientos financieros.

b) Arrendamientos operativos

Como arrendatario

El Grupo no dispone de contratos de arrendamientos operativos.

Como arrendador

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

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas mínimas	Valor nominal
	Dic.-19
Menos de un año	13.955.247
Entre uno y 5 años	55.815.289
Resto	217.767.357
Total	287.537.894

10. Instrumentos Financieros

a) Activos financieros por categorías y clases

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

categorías	Instrumentos financieros a largo plazo
	Fianzas y Depósitos
	Dic.-19
Otros activos financieros	1.955.270
Periodificaciones	107.442
Total	2.062.712

Al 31 de diciembre de 2019 el epígrafe de Otros activos financieros a largo plazo incluye fianzas entregadas a organismos públicos a consecuencia de los contratos de alquiler relativos a las inversiones inmobiliarias por importe de 1.595.319 euros (véase nota 8). Adicionalmente incluye 359.951 euros correspondientes a depósitos bancarios en entidades financieras.

Al 31 de diciembre de 2019 el epígrafe de Periodificaciones corresponde a las periodificaciones a largo plazo originadas por las carencias de renta de algunos de los contratos de arrendamiento mencionados en la nota 8.

Al 31 de diciembre de 2019 el epígrafe de "Deudores y otras cuentas a cobrar" a corto plazo incluye 571.202 euros pendientes de cobrar por parte de las administraciones públicas en concepto de IVA

31 de diciembre de 2019

pendiente de compensar (Ver Nota 13). Adicionalmente, este epígrafe incluye importes pendientes de cobrar de clientes por los servicios de la actividad habitual del Grupo (234.198 euros), y los anticipos a acreedores.

Clasificación por vencimientos de activos financieros

A continuación, se detallan los activos del ejercicio 2019 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Detalle	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Fianzas y depósitos	-	359.951	-	-	-	1.595.319	1.955.270
Deudores varios	805.443	7.877	7.877	7.877	7.877	75.934	912.885
Total	805.443	367.828	7.877	7.877	7.877	1.671.253	2.868.155

b) Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros, no corriente y corriente, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Clases y Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo
	Débitos y partidas a pagar
	Dic.-19
Deudas con entidades de crédito	145.883.393
Fianzas	2.987.603
Derivados (nota 11)	342.258
Total	149.213.254

Deudas con entidades de crédito corresponde a un préstamo formalizado por el Grupo en fecha 1 de agosto de 2019 con la entidad financiera Natixis, S.A. por importe de 175.000.000 euros, de los cuales durante el ejercicio 2019 el Grupo ha dispuesto 150.122.500 euros. Al 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente a corto plazo del mencionado préstamo asciende a 1.424.509 euros. En la misma fecha se llevó a cabo una refinanciación bancaria de todos préstamos hipotecarios previos existentes en las sociedades del Grupo, cancelando la deuda existente con todas las entidades financieras.

El préstamo concedido está formado por dos tramos, el primero de ellos se encuentra dispuesto en su totalidad al 31 de diciembre de 2019 por importe de 135.000.000 euros y el segundo tramo se encuentra dispuesto por importe de 15.122.500 euros al 31 de diciembre de 2019, de un total de 40.000.000 concedidos. Durante el mes de diciembre de 2019 el Grupo ha pagado una cuota por importe de 506.250 euros.

La financiación devenga un tipo de interés referenciada al Euribor más un margen de mercado. Los intereses devengados durante el ejercicio 2019 ascienden a 1.114.464 euros. El contrato de préstamo establece diversos acuerdos y pactos entre los que destaca el cumplimiento de determinadas ratios financieras que el Consejo de Administración estima se cumplen sin incidencias al cierre del ejercicio 2019.

Deudas con entidades de crédito, a largo y corto plazo, se encuentran minorados por los gastos de formalización de los préstamos vigentes, que al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 2.440.815 euros.

Al 31 de diciembre de 2019 el epígrafe "Fianzas" corresponde a fianzas recibidas a consecuencia de los contratos de alquiler relativos a las inversiones inmobiliarias (véase nota 8).

31 de diciembre de 2019

Clases y Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo
	Débitos y partidas a pagar
	Dic.-19
Deudas con entidades de crédito	1.424.509
Fianzas	3.000
Otros pasivos financieros	90.022
Total	1.517.531

“Otros pasivos financieros” corresponde a saldos corrientes con dos de los accionistas de la Sociedad generados como consecuencia de la ampliación de capital de fecha 23 de diciembre de 2019 descrita en la nota 11. Dichos saldos fueron pagados con fecha 14 de enero de 2020.

Al cierre del ejercicio 2019, el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” incluye 1.027.125 euros pendientes de pago a acreedores fruto de la actividad habitual del Grupo, 125.468 euros pendientes de pago con sociedades vinculadas en concepto de honorarios de gestión (nota 17) y 245.717 euros en concepto de saldos pendientes de pago con las administraciones públicas en concepto de Impuesto de Sociedades, Impuesto sobre la renta y Seguridad Social (Ver nota 13).

Clasificación por vencimientos de pasivos financieros

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2019 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Detalle	2020	2021	2022	2023	2024	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	1.446.036	1.688.878	2.064.184	2.439.491	2.814.797	139.295.331	149.748.717
Costes de formalización de deudas	(21.438)	(27.563)	(33.688)	(39.813)	(45.938)	(2.272.375)	(2.440.815)
Fianzas	3.000	-	-	-	-	2.987.603	2.990.603
Derivados (Nota 11)	-	-	-	-	-	342.258	342.258
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.152.593	-	-	-	-	-	1.152.593
Total	2.580.191	1.661.315	2.030.496	2.399.678	2.768.859	140.352.817	151.793.356

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

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

Riesgo de crédito

El Grupo tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado. La corrección valorativa por insolvencia de clientes implica la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, las tendencias actuales del mercado y el análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo presenta un deterioro de saldos pendientes de cobrar por importe total de 7.316 euros, saldos que han sido incorporados al grupo a través de las combinaciones de negocio descritas en la nota 5. Por tanto, no se ha realizado dotación alguna relativa a deterioro de créditos comerciales durante el ejercicio 2019.

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene contratados instrumentos de cobertura con las siguientes características:

Cobertura	Vencimiento	Importe contratado	Ineficiencia en resultados	Impacto en patrimonio	Valor razonable Pasivo (Nota 10)
Swap	31 de Julio de 2026	135.000.000	-	342.258	342.258

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

Las relaciones de cobertura del derivado contratado por el Grupo son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, y ofrecen una efectividad del 100% de forma acumulada desde la fecha de designación. El interés devengado durante el ejercicio 2019 asciende a 172.646 euros.

12. Patrimonio neto y fondos propios**a) Capital Social, Prima de emisión y Aportaciones de accionistas de la Sociedad Dominante**

La Sociedad Dominante del Grupo se constituye el 1 de febrero de 2019 con un capital inicial de 15.000 euros, por el Accionista Único Altamar Real State, S.L.

Con fecha 31 de julio de 2019 se producen los siguientes hitos:

31 de diciembre de 2019

- Desembolso de dividendos pasivos pendientes por importe de 45.000 euros por parte del Accionista Único Altamar Real State, S.L., de forma que el capital queda totalmente desembolsado en 60.000 euros.
- Altamar Real State, S.L. realiza una aportación a los fondos propios de la Sociedad Dominante por importe de 40.000 euros.
- Entrada de nuevos socios en el capital de la Sociedad debido a la adquisición que lleva a cabo la Sociedad del 100% de las participaciones de Healthcare Activos Yield, S.L.U., (a la que posteriormente absorbe tal y como se describe en la nota 5). Dicha entrada se produce mediante una ampliación de capital por importe de 75.960.000 euros con prima de emisión de 50.640.000 euros, habiéndose emitido 75.960.000 acciones a un valor nominal de 1 euro y prima de emisión de 0,66 euros por acción.

En fecha 18 de septiembre de 2019, se produce una ampliación de capital en la Sociedad Dominante por importe de 3.000.000 euros con una prima de emisión de 2.005.590 euros, habiéndose emitido 3.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal y prima de emisión de 0,67 euros por acción. Dicha ampliación fue desembolsada en fecha 20 de agosto de 2019.

En fecha 23 de noviembre de 2019 se produce una ampliación de capital en la Sociedad Dominante por importe de 19.584.600 euros con una prima de emisión de 13.585.982 euros. En esta misma fecha se produce devolución de prima de emisión a accionistas por ecualización, por importe de 316.275 euros.

En fecha 28 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante adquiere a uno de sus accionistas (Nortia Capital Investment Holding, S.L.) 6.780.000 acciones propias de 1 euro de valor nominal, representativas del 8,58% del capital de la Sociedad, por importe de 11.513.044 euros, las cuales 6.780.000 euros correspondían a capital y 4.733.045 euros a prima de emisión. En la misma fecha, se produce una devolución de aportaciones a uno de los accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 263 euros.

En fecha 23 de diciembre de 2019 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Sociedad Dominante acuerda:

- Una ampliación de capital por importe de 22.485.000 euros y prima de emisión de 8.239.127 euros,
- Reducción de capital por amortización de acciones propias, reduciéndose el capital y la prima de emisión por importes de 6.780.000 euros y 4.520.000 euros, respectivamente, generándose una reserva por capital amortizado al cierre del ejercicio por importe de 213.045 euros.
- Distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión, por importe de 30.724.127 euros.
- Devolución de aportaciones a uno de los accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 20.076 euros.

En consecuencia, y tras los movimientos que han tenido lugar durante el ejercicio 2019 descritos, al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la sociedad Dominante asciende a 114.309.600 euros, representado por 114.309.600 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal, que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 la prima de emisión asciende a 38.935.970 euros como consecuencia de las operaciones descritas.

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

31 de diciembre de 2019

Al 31 de diciembre de 2019, el accionariado de la Sociedad Dominante está compuesto por 100 accionistas, siendo los siguientes los que mantienen un porcentaje de participación superior al 5%:

	% de participación del total del capital social
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	23,62%
Inmomutua Madrileña, S.L.U.	6,30%
Inversiones Odisea	5,25%
Resto de inversores	64,83%

Tal y como se describe en la nota 18 e, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante del grupo en fecha 25 de marzo 2020 ha llevado a cabo la aprobación de un aumento de capital social en un importe total, entre nominal y prima, de hasta 38.000.000 euros y compra de hasta un máximo de 9.000.000 acciones de la Sociedad Dominante del Grupo titularidad de Nortia Capital Investment Holding, S.L., quedando el porcentaje de participación de dicho accionista en el total del capital social en un 13,55% aproximadamente (excluyendo las acciones en autocartera). Adicionalmente, en la misma fecha, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión de hasta 1.778.534 euros.

a) Reservas de la Sociedad Dominante

La composición de las reservas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Dic.-19
Reservas de fusión	3.521
Reserva por capital amortizado	(213.045)
Total	(209.524)

El epígrafe de reservas de fusión las reservas por la operación de fusión de Healthcare Activos Yield, S.A. por parte de Roldania Investment, S.A. descrita en la nota 5.

b) Resultado consolidado atribuido a la Sociedad Dominante

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

Sociedad	Resultado 2019
Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.	(1.580.971)
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	(55.895)
Healthcare Activos 13, S.L.U.	482.559
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	(3.520)
Total	(1.157.827)

c) Ajustes por cambios de valor.

Los ajustes por cambios de valor corresponden a la valoración de los derivados de cobertura vinculados con la financiación obtenida del Grupo durante el ejercicio 2019 (véase nota 11).

13. Situación fiscal

a) Saldos con las administraciones públicas

La composición a 31 de diciembre de 2019 de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Detalle	Dic.-19	
	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, deudora por IVA	571.202	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	67.467
Organismos de la Seguridad Social	-	179
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	-	178.071
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades	43	-
Total	571.245	245.717

b) Impuestos sobre beneficios

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

Las diferencias se clasifican en:

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

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

Tal y como se menciona en la nota 1, con fecha 13 de septiembre de 2019, tanto la Sociedad Dominante como todas las Sociedades Dependientes del Grupo comunicaron a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI's. La aplicación de dicho régimen tiene efectos para el periodo impositivo desde 1 de enero de 2019 en dichas Sociedades. El impacto recogido en el epígrafe "Impuesto sobre Beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias es consecuencia del registro de la baja de los activos y pasivos por impuesto diferido y de las provisión por impuesto corriente que mantenía la sociedad dependiente Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo mantiene un importe pendiente de pago a las administraciones públicas en concepto de Impuesto sobre Sociedades de 178.071 euros, que corresponde al impuesto de las sociedades del grupo por el resultado generado desde el 1 de enero de 2019 hasta el 31 de julio de 2019, de las sociedades absorbidas en la combinación de negocios descrita en la nota 5.

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo no mantiene registrado importe alguno por ningún tipo de activos y pasivos diferidos (Incluidas las bases imponibles negativas) ni deducciones relacionadas con el impuesto de sociedades.

31 de diciembre de 2019

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

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

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

Detalle	2019
Prestación de servicios (Alquileres)	5.080.748
Total	5.080.748

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

b) Otros gastos de explotación

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

Detalle	2019
Servicios de profesionales independientes	2.863.078
Primas de seguros	7.452
Servicios bancarios	14.612
Otros servicios	470.823
Otros tributos	128.327
Total	3.484.292

“Servicios de profesionales independientes” corresponde principalmente a los costes de asesores externos relacionados con las operaciones de combinación de negocios descritas en las notas 1 y 5, así como los honorarios de gestión mantenidos con las sociedades gestoras del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo ha soportado durante el ejercicio 2019 un total de 463.390 euros incluidos en el epígrafe “Otros servicios” en concepto de gastos refacturados a los inquilinos de los inmuebles arrendados de la Sociedad, cuyas refacturaciones se encuentran registradas en el epígrafe “Otros Ingresos de explotación”.

15. Subvenciones de capital

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo mantiene una concesión administrativa con el ayuntamiento de Salou. La concesión permite que se pueda utilizar el solar situado en la zona adyacente a la residencia de Salou, por los años que se hizo la concesión (75 años). Cuando finalice el periodo de concesión se revertirá al Ayuntamiento todo lo que se ha construido sobre el terreno. Dicha concesión proviene de la combinación de negocios descrita en la nota 5.

31 de diciembre de 2019

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

El importe de las subvenciones, donaciones y legados reflejados en el balance del Grupo a cierre del ejercicio 2019 es de 245.738 euros. La duración pendiente de la concesión descrita anteriormente es de 61 años al cierre del ejercicio 2019.

El análisis del movimiento del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Detalle	2019
Saldo inicial	-
Altas por combinación de negocios	245.738
Aumento	-
Disminución	-
Saldo final	245.738

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

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

	2019
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30

	2019
Total pagos realizados	5.393.882
Total pagos pendientes	1.152.593

17. Operaciones con Partes Vinculadas

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

Durante el ejercicio 2019 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 el ejercicio 2019.

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.

18. Otra Información

a) Honorarios de Auditoría

Durante el ejercicio 2019 los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas (KPMG Auditores, S.L.) de las cuentas anuales consolidadas e individuales de las sociedades incluidas en el Grupo han ascendido a 72.230 euros. Los importes incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio 2019, 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 2019, honorarios por servicios profesionales por importe de 15.000 euros.

b) Información sobre medio ambiente

Dada la naturaleza de las operaciones del Grupo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental ni tampoco relacionada con los gases de efecto invernadero que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones ambientales.

c) Otros acuerdos del Grupo

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

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

Al cierre del ejercicio 2019 los administradores de la Sociedad Dominante, así como las personas vinculadas a los mismos, según se define en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, 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 TRLSC. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2019, los miembros del consejo de Administración Jorge Guarnier Muñoz y Alberto Fernández Sabater ostentan el cargo de Consejeros Delegados Solidarios en la sociedad Healthcare Activos Investment, S.A.; mientras que, en las sociedades dependientes de ésta, ostentan el cargo de Administradores Solidarios.

Durante el ejercicio 2019, los administradores de la Sociedad Dominante no han realizado con ésta ni con otras sociedades del grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

e) Otra información relevante posterior al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio existen los siguientes acontecimientos relevantes que, pese a no afectar a la posición financiera del Grupo y sobre los que no se ha incorporado información alguna en otra nota de la memoria, los Administradores consideran que deben ponerse en consideración:

- El 9 de marzo de 2019 se ha llevado a cabo la sindicación y constitución de hipoteca de varios de los inmuebles que mantiene el Grupo en relación con el préstamo que mantiene la sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. descrito en la nota 10b con la entidad financiera Natixis, S.A. A estos efectos, las características de dicha financiación se mantienen siendo la entidad Natixis, S.A. el banco agente del resto de entidades financieras implicadas en la sindicación. Las entidades participantes en la sindicación son Banco Bilbao Vizcaya Argentaria,

31 de diciembre de 2019

S.A., Bankinter S.A., CaixaBank, S.A., Abanca Corporación Bancaria, S.A., Amundi Dette Senior FPE III, The Sicav Amundi Real Assets Funding SCA SICAV-RAIF y Banco Pichincha España, S.A.

- El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el miércoles 18 de marzo, en España se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo no se ha visto afectado, ni se espera que se vea afectada de forma significativa por los impactos del COVID-19.

- El 25 de marzo de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante ha llevado a cabo la aprobación de un aumento de capital social en un importe total, entre nominal y prima, de hasta 38.000.000 euros y compra de hasta un máximo de 9.000.000 acciones de la Sociedad Dominante del Grupo titularidad de Nortia Capital Investment Holding, S.L., quedando el porcentaje de participación de dicho accionista en el total del capital social en un 13,55% aproximadamente (excluyendo las acciones en autocartera). Adicionalmente, en la misma fecha, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión de hasta 1.778.534 euros.

19. Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de las Obligaciones de información 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 2019
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 la Ley
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.	No figuran reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley

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

31 de diciembre de 2019

<p>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.</p>	<p>Los resultados del ejercicio 2019 de la Sociedad son pérdidas, por lo que no se han distribuido ni distribuirán dividendos, no resultando por tanto necesario la información requerida en cuando a distribución de dividendos, requerida por el artículo 11 de dicha Ley. -</p>
<p>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.</p>	<p align="center">-</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.</p>	<p align="center">-</p>
<p>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.</p>	<p>Los inmuebles de que dispone la Sociedad fueron adquiridos en fecha 1 de agosto y 20 de diciembre de 2019</p>
<p>g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>Al cierre del ejercicio 2019, 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. El valor neto contable por el cual dichos activos se encuentran registrados al cierre del ejercicio 2019, asciende a 291.766.662 euros</p>
<p>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.</p>	<p>No figuran reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por la Ley</p>

20. Información segmentada

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

Barcelona, 25 de marzo de 2020

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

31 de diciembre de 2019

Anexo 1 – Sociedades dependientes 2019

Sociedad	Actividad	Domicilio Social	Fecha de cierre	% de participación efectiva de Sdad Dominante	Capital y Prima	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado	Total fondos propios
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	31.12.2019	100%	3.000	-	148.294.725	(2.031)	-	(125.031)	148.170.663
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	31.12.2019	100%	3.430.846	45.299	9.185.811	(1.098.643)	-	373.051	11.936.364
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	Paseo de la Castellana 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	31.12.2019	100%	3.000	-	-	(286)	-	(4.553)	(1.839)

Informe de gestión consolidado

Evolución económica de los negocios

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad Dominante del Grupo adquirió el 100% de las participaciones de Healthcare Activos Yield, 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 290 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.

Des de 1 de agosto de 2019, fecha en la que se adquiere el *portfolio* de activos inicial, el Grupo ha alcanzado la cifra de negocios de 5.080.748 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha ampliado su cartera inicial con la adquisición de seis activos estratégicos adicionales, un hospital y cinco policlínicos en la ciudad de Cartagena.

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo cuenta con un total de 26 activos con una capacidad de más de 3.200 camas, cuidadosamente seleccionados en localizaciones con sólidos fundamentos de oferta-demanda. Todos los activos se encuentran arrendados a reputados operadores bajo contratos con una duración media de 24 años.

Inversiones

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha invertido 293.698.050 euros en las residencias geriátricas, hospitales y clínicas y centros sociosanitarios descritos en la memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 2020.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo colabora estrechamente con los distintos operadores del sector salud contribuyendo al desarrollo de proyectos, medidas y marco regulatorio sectorial para conseguir el mejor tratamiento y cuidado de las personas generando así valor sostenible y a largo plazo para todos los grupos de interés, si bien durante el ejercicio 2019 el Grupo no ha realizado ninguna inversión o gasto que pueda ser considerado explícitamente como I+D.

Adquisiciones de acciones propias

En fecha 28 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante adquiere a uno de sus accionistas acciones propias por importe de 11.513.045 euros.

Posteriormente, con fecha 23 de diciembre de 2019, se lleva a cabo una reducción de capital por amortización de dichas acciones propias, reduciéndose el capital y la prima de emisión por importes de 6.780.000 euros y 4.520.000 euros, respectivamente.

Consecuentemente, al cierre del ejercicio 2019 el Grupo no es titular de acciones propias.

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo no presentan concentraciones significativas de riesgos financieros

Instrumentos financieros derivados

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha contratado instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de tipo de interés.

Periodo medio de pago

El periodo medio de pago del Grupo durante el ejercicio 2019 ha sido de 30 días.

31 de diciembre de 2019

Acontecimientos posteriores al cierre

Los acontecimientos de relevancia posteriores al cierre descritos en la nota 18 e se prevé que no afecten de forma significativa a la posición financiera del Grupo en el ejercicio 2020.

HEALTHCARE ACTIVOS YIELD SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (Sociedad Unipersonal)

Reunidos los Administradores de la Healthcare Activos Yield Socimi, S.A., con fecha de 25 de marzo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de febrero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, la memoria consolidada y el Informe de gestión.

Firmantes:



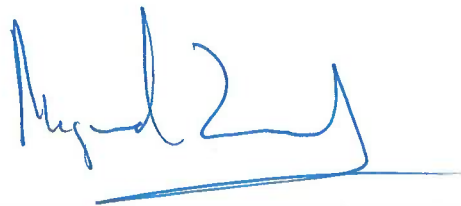
D. Jorge Guarner Muñoz



D. Alberto Fernández Sabater



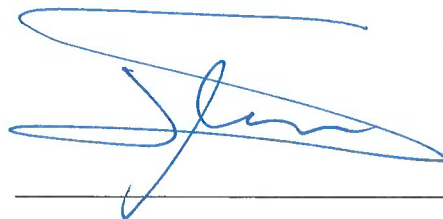
D. Fernando Olaso Echevarría



D. Miguel Zurita Goñi



Dña. Ana Forner Beltrán



D. Ignacio Manzano García