



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

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2022)



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 sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022, el estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias (véanse notas 4.3 y 9)

El Grupo mantiene un importe muy significativo de su activo en inversiones inmobiliarias destinadas a la obtención de rentas. El Grupo utiliza el modelo de valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en la cuenta de resultados consolidada. El Grupo calcula el valor razonable de las inversiones inmobiliarias con carácter general en base a tasaciones realizadas por expertos independientes. El proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría en la medida en que las técnicas de valoración utilizadas requieren a menudo el ejercicio de juicio por parte de los administradores, el uso de asunciones y estimaciones, así como por la significatividad de su importe. Cualquier modificación en dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones de naturaleza inmobiliaria, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de las tasaciones empleadas en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta, en la que se menciona que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 adjuntas son las primeras que los Administradores de la Sociedad formulan aplicando las NIIF-UE, que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas aprobadas del ejercicio 2021, detallándose en la nota 5.4. de la memoria consolidada las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE en el patrimonio neto consolidado al 1 de enero (comienzo del ejercicio anterior) y al 31 de diciembre de 2021 (final del ejercicio anterior) y en los resultados consolidados del ejercicio 2021 del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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 las NIIF-UE y demás disposiciones del 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

31 de marzo de 2023

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2023 Núm. 20/23/05604

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 del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera e informe de gestión consolidado

INDICE

Carátula

Estados de Situación Financiera Consolidados

Estado de Resultados Consolidado

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas

Nota 1 - Información general y actividad del Grupo

Nota 2 - Políticas contables significativas

Nota 3 - Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

Nota 4 - Normas de valoración

Nota 5 - Transición a las NIIF-UE

Nota 6 - Gestión de riesgos financieros

Nota 7 - Gestión de capital

Nota 8 - Arrendamientos

Nota 9 - Inversiones inmobiliarias

Nota 10 - Activos financieros y otras cuentas a cobrar

Nota 11 - Pasivos financieros y otras cuentas a pagar

Nota 12 - Situación fiscal

Nota 13 - Instrumentos financieros derivados

Nota 14 - Patrimonio neto

Nota 15 - Ingresos y gastos

Nota 16 - Segmentos operativos

Nota 17 - Operaciones con partes vinculadas

Nota 18 - Contingencias y compromisos

Nota 19 - Retribución a los auditores

Nota 20 - Hechos posteriores

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de situación financiera consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 – Miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Activos Intangibles		12	4	4
Inversiones inmobiliarias	9	728.298	422.143	389.384
Instrumentos financieros derivados	13	19.603	514	-
Otros activos no corrientes	10	35.044	3.797	3.887
Activo no corriente		782.957	426.458	393.275
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		645	554	1.827
Activos por impuesto corriente	12	817	120	-
Otros créditos con las administraciones públicas	12	978	20	31
Otros activos corrientes	10	942	362	462
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		9.785	5.092	11.762
Activo corriente		13.167	6.148	14.082
Total activo		796.124	432.606	407.357
Patrimonio neto y pasivo	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Capital social	14	174.194	118.714	118.714
Prima de emisión	14	91.318	35.350	37.298
Otras aportaciones de socios	14	78.540	33.125	34.519
Otras reservas	14	161	(254)	(641)
Ganancias acumuladas	14	73.492	51.466	27.747
Reserva de cobertura	14.6	19.603	514	(1.670)
Patrimonio neto atribuible a la sociedad dominante		437.308	238.915	215.967
Patrimonio neto		437.308	238.915	215.967
Deudas con entidades de crédito	11	268.988	179.900	175.973
Instrumentos financieros derivados	13	-	-	1.670
Pasivos por arrendamiento	8.2	3.293	3.378	3.462
Otros pasivos no corrientes	11	33.936	3.856	3.852
Pasivo no corriente		306.217	187.134	184.957
Deudas con entidades de crédito	11	3.793	2.729	2.048
Pasivos por arrendamiento	8.2	85	83	82
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.198	1.549	3.628
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	508	882	663
Otros pasivos corrientes	11	43.015	1.314	12
Pasivo corriente		52.599	6.557	6.433
Total patrimonio neto y pasivo		796.124	432.606	407.357

Las presentes cuentas anuales consolidadas deben leerse en conjunto con las notas adjuntas.

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 – Miles de euros

Estado del resultado	Nota	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	21.932	18.431
Gastos de personal	15.3	(214)	(152)
Otros gastos de explotación	15.2	(22.485)	(5.019)
Amortización del inmovilizado		-	(4)
Resultados netos por ventas de activos	9.1	-	26
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	9.1	33.771	18.830
Resultado de explotación		33.004	32.112
Ingresos financieros	15.4	5.905	1
Gastos financieros	15.4	(15.190)	(4.238)
Resultado antes de impuestos		23.719	27.875
Impuesto sobre beneficios	12	(1.203)	33
Resultado consolidado neto		22.516	27.908
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		22.516	27.908
Resultado neto del ejercicio por acción (básico y diluido)		0,16	0,24
Estado del resultado Global Consolidado	Nota	2022	2021
Resultado consolidado neto		22.516	27.908
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		19.089	2.184
Resultados por instrumentos financieros de cobertura		19.089	2.184
Resultado global consolidado		41.605	30.092
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		41.605	30.092

Las presentes cuentas anuales consolidadas deben leerse en conjunto con las notas adjuntas.

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 – Miles de euros

	Capital Social	Prima de emisión	Otras Aportaciones de Socios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Reserva de cobertura	Total Patrimonio neto
Saldo a 1 de enero 2021	118.714	37.298	34.519	(641)	27.747	(1.670)	215.967
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	–	–	–	–	27.908	–	27.908
Distribución de resultado (dividendos)	–	(1.948)	–	–	(5.195)	–	(7.143)
Otros resultados integrales	–	–	–	–	–	2.184	2.184
Otras variaciones	–	–	(1.394)	387	1.006	–	(1)
Saldo a 31 de diciembre 2021	118.714	35.350	33.125	(254)	51.466	514	238.915
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	–	–	–	–	22.516	–	22.516
Operaciones con accionistas:	–	–	–	–	–	–	–
Aumento de capital	55.480	57.898	–	–	–	–	113.378
Otras aportaciones de socios	–	–	51.380	–	–	–	51.380
Distribución de resultado (dividendos)	–	(1.930)	(5.965)	–	(79)	–	(7.974)
Otros resultados integrales	–	–	–	–	–	19.089	19.089
Otras variaciones	–	–	–	415	(411)	–	4
Saldo a 31 de diciembre 2022	174.194	91.318	78.540	161	73.492	19.603	437.308

Los presentes estados financieros consolidados deben leerse en conjunto con las notas adjuntas

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 – Miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado consolidado neto		22.516	27.908
Ajustes al resultado			
Amortización		–	4
Resultado por bajas del inmovilizado		–	(26)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	9	(33.771)	(18.830)
Otros ingresos y gastos		(1.094)	(154)
Resultado financiero neto	15	2.895	4.238
Impuesto sobre las ganancias	12	1.203	(33)
Resultado ajustado		(8.251)	13.107
Cobros / (Pagos) por impuestos	12	(3.232)	(219)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar		(91)	1.265
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		3.649	(1.569)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos		(1.414)	(417)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		(9.339)	12.167
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en			
Activos intangibles	10	(8)	
Inversiones inmobiliarias	9	(160.438)	(14.002)
Desinversiones en			
Inversiones inmobiliarias		–	95
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(160.446)	(13.907)
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados	14	(7.974)	(5.474)
Aumento de capital y otras aportaciones de socios	14	95.277	–
Amortización de deudas	11	(188.990)	(1.886)
Intereses pagados	11	(5.973)	(4.193)
Cancelación instrumentos financieros	11 y 13	5.337	–
Obtención de nueva financiación	11	276.951	7.215
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros		(150)	(592)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		174.478	(4.930)
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		4.693	(6.670)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.092	11.762
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		9.785	5.092

Las presentes cuentas anuales consolidadas deben leerse en conjunto con las notas adjuntas

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Información general y actividad del Grupo

1.1 SOCIEDAD DOMINANTE

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad dominante” o el “Grupo”) fue constituida el 1 de febrero de 2019 bajo la denominación social de Roldania Investments, S.A. ante el notario Fernando Fernández Medina. Con fecha 26 de julio de 2019 se modificó el domicilio social al actual y, posteriormente, con fecha 18 de septiembre de 2019 pasó a denominarse Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A..

En fecha 13 de septiembre de 2019, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante acordó la adopción del régimen fiscal especial de SOCIMI previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de febrero de 2019 (fecha de constitución de la Sociedad).

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

El objeto social de la Sociedad dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- > la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- > la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- > la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- > la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), desarrollan su actividad en España, en Bélgica y en Portugal.

El régimen fiscal de la Sociedad dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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 se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre la media de los balances consolidados en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del código de comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

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 del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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 la citada Ley.

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.
- c. 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.
2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros. Adicionalmente, sólo podrá haber una clase de acciones. 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: (i) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen; (ii) 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; y (iii) al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Tal y como figura en la nota 14, la Sociedad dominante procedió a repartir dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 durante dicho ejercicio, el resto de los beneficios obtenidos durante el ejercicio 2021 fueron distribuidos durante el primer semestre del ejercicio 2022. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad dominante no ha obtenido beneficios, por lo que no se ha llevado a cabo distribuciones a cuenta de los resultados.

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 2022 y 2021 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la Sociedad cumple con todas las condiciones que en ella se mencionan.

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

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

1.2 SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se consideran sociedades dependientes, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto la NIIF 10 “Estados financieros consolidados”. 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 2022, 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021 las sociedades que forman parte del Grupo Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes son las que se detallan en el Anexo I.

1.3 VARIACIONES DEL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN Y OTRAS OPERACIONES SIGNIFICATIVAS

Operaciones societarias

Durante el ejercicio 2022 se ha llevado a cabo la siguiente transacción que ha configurado el actual Grupo Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A., y que ha consistido en los siguientes hitos:

- > Con fecha 31 de marzo de 2022, la Sociedad Healthcare Activos Europe, S.A. adquirió el 98,531% de las acciones de la Sociedad dominante por un importe total de 225.401 miles de euros, produciéndose la salida de los socios vendedores y la entrada de un nuevo socio mayoritario en el accionariado de la Sociedad dominante.

- > Con fecha 31 de marzo de 2022, se produjo la refinanciación de la deuda bancaria existente en el Grupo, a través de la disposición de una nueva financiación sindicada y el repago total de la deuda anterior (véase nota 11). Dicha refinanciación afectó a la deuda bancaria existente en el Grupo a tal fecha y a la deuda existente de las sociedades adquiridas con posterioridad en fecha 8 de abril de 2022.
- > Con fecha 31 de marzo de 2022, el nuevo socio mayoritario de las Sociedad dominante, Healthcare Activos Europe, S.A., desembolsó 5.000 miles de euros a la Sociedad dominante a través de un préstamo entre empresas del grupo.
- > En la misma fecha, Healthcare Activos Europe, S.A. adquirió a la Sociedad Healthcare Activos Investment, S.A. por importe de 51.005 miles de euros el 100% de las participaciones en el capital de trece sociedades, propietarias de un portfolio de cinco centros residenciales de la tercera edad operativos y nueve en fase de desarrollo (véase nota 9), así como un hospital operativo a la sociedad HAACP, Lda.

Para llegar a cabo dicha operación, así como la compra de las acciones de la Sociedad dominante, los socios de la Sociedad Healthcare Activos Europe, S.A. desembolsaron préstamos por importe de 294.882 miles de euros. Adicionalmente, se produjo una refinanciación bancaria de la deuda bancaria de las sociedades adquiridas.

- > Posteriormente, con fecha 8 de abril de 2022, el socio mayoritario, Healthcare Activos Europe, S.A. vendió su participación del 98,531% que ostentaba en la Sociedad dominante, y que había comprado previamente en fecha 31 de marzo de 2022, por el mismo precio de 225.401 miles de euros a los nuevos accionistas de la Sociedad detallados en la nota 14; reforzando así su base accionarial con inversores institucionales líderes a nivel mundial que apoyarán el crecimiento futuro del Grupo. El capital adicional comprometido apoyará la expansión a largo plazo del Grupo, así como el desarrollo europeo en mercados clave como Alemania, Italia, Bélgica o Portugal.
- > En la misma fecha, Healthcare Activos Europe, S.A. vendió a la Sociedad dominante el 100% de las participaciones adquiridas el 31 de marzo de 2022 a Healthcare Activos Investment, S.A. así como todos los activos y pasivos resultantes de las transacciones mencionadas. Se trata de una operación de adquisición de activos netos que no constituyó un negocio.

Dichas adquisiciones se estructuraron en base al contrato de compraventa de participaciones sociales y cesión de derechos, suscrito en fecha 8 de abril de 2022, y en el que se acordaba que el pago de dichas participaciones se realizaría a partir de la compensación de los activos (derechos) y pasivos (obligaciones) adquiridos y traspasados desde la sociedad vendedora hacia la Sociedad dominante. El precio de venta por la transmisión de las acciones, así como de todos los activos y pasivos a la Sociedad dominante fue de 69.481 miles de euros, importe para el cual los accionistas de la Sociedad dominante aprobaron una ampliación de capital mediante la compensación de dichos créditos. Dichos créditos destinados al aumento de capital fueron, al menos en un 25%, líquidos, vencidos y exigibles y con un vencimiento no superior a cinco años, tal y como prevé el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

- > En fecha 8 de julio de 2022, la Sociedad dominante realizó un pago de 91.585 euros a la sociedad HAACP, Lda. (antiguo propietario del 100% de las acciones de la Sociedad dependiente Sequencial Alternativa, S.A.) y un segundo pago de importe 8.716 euros a la sociedad Healthcare Activos Investment, S.A. (antiguo propietario del 100% de las acciones del resto de sociedades adquiridas en fecha 8 de abril de 2022). Estos pagos se realizaron en concepto de ajuste sobre el precio inicial pagado por las participaciones de las sociedades adquiridas en fecha 31 de marzo de 2022 por parte de la Sociedad Healthcare Activos Europe, S.A. a sus propietarios anteriores.

El Grupo ha aplicado la prueba de concentración de NIF 3 para las adquisiciones listadas arriba y ha concluido que constituyen una adquisición de activos ya que sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos está concentrado en un solo activo.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido operaciones societarias significativas.

Variaciones de perímetro

- > Consecuencia de la operación descrita anteriormente con fecha 8 de abril de 2022, la Sociedad dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de las sociedades Healthcare Activos Inmobiliarios 5, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 8, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 10, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 18, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 23, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 24, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 25, S.L.U.; Healthcare Activos Inmobiliarios 26, S.L.U. y Sequencialternativa, S.A.
- > Durante el ejercicio 2022 la Sociedad dominante ha llevado a cabo la constitución de las siguientes sociedades:
 - > Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U., constituida en fecha 21 de junio de 2022.
 - > Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U., constituida en fecha 21 de junio de 2022.
 - > Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U., constituida en fecha 21 de junio de 2022.
 - > Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U., constituida en fecha 19 de octubre de 2022.
 - > Healthcare Activos Inmobiliarios 33, S.L.U., constituida en fecha 19 de octubre de 2022.
 - > Healthcare Activos Inmobiliarios 34, S.L.U., constituida en fecha 19 de octubre de 2022.
 - > Healthcare Activos Inmobiliarios Belgium, S.R.L., constituida en fecha 21 de diciembre de 2022.
- > Con fecha 21 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de las sociedades domiciliadas en Bélgica Senre, S.R.L.; De Wilde, S.R.L.; Ladolcevit, S.A. y RV Invest, N.V. Se trata de una operación de adquisición de activos netos que no constituyó un negocio.

Durante el ejercicio 2021 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- > Con fecha 12 de enero de 2021, la Sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Hospedería Granadina, S.L. (Fusionada posteriormente con la sociedad adquiriente).

Fusiones

Mediante la escritura de fecha 26 de julio de 2022, la Sociedad dominante del Grupo acordó la fusión por absorción por parte de Healthcare Activos Financing, S.L.U. (sociedad absorbente) sobre las siguientes sociedades absorbidas: Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.; Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 5, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 8, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 10, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 18, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 26, S.L.U.

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

Respecto a las fusiones llevadas a cabo en el ejercicio 2021, con fecha 29 de marzo de 2021 y con efectos 1 de enero de 2021, la Sociedad dominante del Grupo acordó la fusión por absorción por parte de Healthcare Activos Financing, S.L.U. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente Hospedería Granadina, S.L. (sociedad absorbida). Adicionalmente, con fecha 1 de junio de 2021 y con efectos 1 de enero de 2021 la Sociedad Dominante del Grupo acordó la fusión por absorción por parte de Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. (sociedad absorbente) de su sociedad dependiente Maquavit Inmuebles S.L.U. (sociedad absorbida).

2. Políticas contables significativas

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento y con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el código de comercio, la Ley de sociedades de capital, la Ley del mercado de valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021; y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021. Tiene especial relevancia los hechos descritos en la nota 5 pues son los que motivan la transición.

Las cuentas anuales consolidadas de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad dominante en reunión de su consejo de administración de fecha 29 de marzo de 2023.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros anuales consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes fueron aprobadas por la Junta de Accionistas el 26 de abril de 2022 y se encuentran depositadas en el registro mercantil de Madrid.

2.2 ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Tal como se menciona en Nota 5, las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo se presentan por primera vez de acuerdo con las NIIF-UE, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, y siendo esto de aplicación consistente para sus comparativos. La adopción de las NIIF-UE se ha llevado a cabo con fecha 1 de enero de 2021, motivo por el cual el estado de situación financiera consolidado se presenta a efectos comparativos con 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021.

Normas e interpretación efectivas en el presente ejercicio

- > Modificaciones a la NIIF 3, “Combinaciones de negocios”: actualiza una referencia en la NIIF 3 al Marco Conceptual de Información Financiera sin cambiar los requisitos contables para las combinaciones de empresas. La aplicación de estas modificaciones no generó impactos significativos en las presentes cuentas anuales consolidadas.
- > Modificaciones a la NIC 16, “Propiedad, planta y equipo”: prohíbe deducir del coste del bien los importes recibidos por las ventas producidas mientras la empresa está preparando el activo para su uso previsto, en cambio, serán reconocidas como resultados del período. La aplicación de estas modificaciones no generó impactos significativos en las presentes cuentas anuales consolidadas.
- > Modificaciones a la NIC 37, “Provisiones, pasivos y activos contingentes”: especifican qué costes incluye una empresa al evaluar si un contrato será deficitario. La aplicación de estas modificaciones no generó impactos significativos en las presentes cuentas anuales consolidadas.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes que se pueden adoptar con anticipación

- > Modificaciones a la NIC 1, “Presentación de estados financieros” sobre la clasificación de pasivos: estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los acontecimientos posteriores a la fecha de los estados financieros. La enmienda también aclara lo que significa “liquidación” de un pasivo. Esta norma fue publicada en enero de 2020 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
- > Modificaciones a la NIC 1, “Presentación de estados Financieros”: el objetivo de esta modificación es mejorar la exposición de las políticas contables, requiriendo que las compañías expongan las políticas contables materiales en vez de las políticas contables significativas. Esta modificación fue publicada en febrero de 2021 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.
- > Modificaciones a la NIC 8, “Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores”: el objetivo de esta modificación es ayudar a los usuarios a distinguir entre cambios en políticas contables y cambios de estimaciones contables ya que de ellos dependerá si se aplicarán de forma retrospectiva o prospectiva. Esta modificación fue publicada en febrero de 2021 y entrará en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

- > Modificaciones a la NIC 12, "Impuesto diferido relacionado con los activos y pasivos derivados de una única transacción": exigen que las empresas reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en su reconocimiento inicial, dan lugar a cantidades iguales de diferencias temporales imponibles y deducibles. Estas modificaciones fueron publicadas en mayo de 2021 y entrarán en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
- > NIIF 17 "Contratos de seguros": Esta norma reemplaza a la NIIF 4, que permite una amplia variedad de prácticas en la contabilidad de los contratos de seguro. La NIIF 17 cambiará fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características de participación discrecional.
- > Modificaciones a la NIC 1, "Clasificación de pasivos como corriente o no corriente con covenants": el objetivo de la modificación es aclarar aspectos respecto a la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes y, en particular, condicionado su vencimiento anticipado al cumplimiento de covenants. Estas modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2024.
- > Modificaciones a la NIIF 16, "Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior": el objetivo de la modificación es aclarar aspectos respecto a la contabilización posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en transacciones de venta y arrendamiento posterior. Estas modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2024.

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas, todavía, y que se espere tengan un efecto significativo para el Grupo.

2.3 MONEDA FUNCIONAL

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

2.4 RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES REALIZADOS

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Se han realizado por la dirección de la Sociedad dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- > El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias (Nota 9). Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021 de acuerdo con los métodos descritos en la nota 4.3.
- > El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Nota 13).
- > Determinación del plazo de arrendamientos. Al determinar el plazo del arrendamiento, la gerencia considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión o no ejercer una opción de terminación. Las opciones de extensión (o períodos posteriores a las opciones de terminación) solo se incluyen en el plazo del arrendamiento si es razonablemente cierto que el arrendamiento se extenderá (o no se rescindirá).

2.5 PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A., y de las sociedades controladas por la misma.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición.

Todas las cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante. Todas las sociedades dependientes tienen la misma fecha de cierre que la Sociedad dominante, es decir, 31 de diciembre.

(i) Sociedades dependientes

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.

Las sociedades dependientes se han consolidado mediante la aplicación del método de integración global. Esta circunstancia se manifiesta en general, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de las sociedades participadas.

Las inversiones en sociedades multigrupo se registran por el método de integración proporcional desde la fecha en la que se ejerce control conjunto y hasta la fecha en que cesa dicho control conjunto. No obstante, si en la fecha de obtención de control conjunto las inversiones cumplen las condiciones para clasificarse como activos no corrientes o grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta, se registran a valor razonable, menos los costes de venta.

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.

(ii) Acuerdos conjuntos

Según la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como operaciones conjuntas o negocios conjuntos. La clasificación depende de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversor, más que de la estructura legal del acuerdo conjunto. El Grupo tiene operaciones conjuntas.

En este sentido, el Grupo reconoce su derecho directo a los activos, pasivos, ingresos y gastos de las operaciones conjuntas y su participación en cualquier activo, pasivo, ingresos y gastos incurridos o poseídos conjuntamente. Estos han sido incorporados en las cuentas anuales consolidadas bajo los títulos correspondientes.

Una subsidiaria posee el 50% del interés patrimonial de Provita Centros Asistenciales, S.L., este acuerdo requiere consentimiento unánime de todas las partes para todas las actividades relevantes. Los dos socios tienen derechos directos sobre los bienes de la sociedad y son solidariamente responsables de las obligaciones contraídas por la sociedad. Por tanto, esta entidad se clasifica como una operación conjunta, y el grupo reconoce su derecho directo a los activos, pasivos, ingresos y gastos mantenidos conjuntamente.

2.6 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales consolidadas se presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Tiene especial relevancia en la comparación de la información los hechos descritos en la nota 5.

2.7 INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

Los segmentos operativos se informan de manera coherente con los informes internos proporcionados a la máxima autoridad en la toma de decisiones operativas. La máxima autoridad en la toma de decisiones operativas es la persona o grupo que asigna recursos y evalúa el desempeño de los segmentos operativos de una entidad. El Grupo ha determinado que su máximo responsable de la toma de decisiones operativas es el Consejo de Administración.

2.8 PRINCIPIO EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

El fondo de maniobra del Grupo a 31 de diciembre de 2022, calculado como la diferencia entre activos y pasivos circulantes, es negativo en un importe de 39.432 miles de euros consecuencia, principalmente, de las inversiones pendientes de pago al cierre del ejercicio que tienen su vencimiento durante el ejercicio 2023.

El Grupo cuenta con el suficiente capital comprometido por sus accionistas para llevar a cabo el desarrollo de los proyectos en cartera en el corto y medio plazo, así como financiación externa aprobada para refinanciar los proyectos una vez hayan sido finalizados.

Tanto el capital comprometido a fecha como la financiación del Grupo exceden de forma significativa las obligaciones de pago en el corto plazo, por lo que las necesidades financieras están cubiertas.

En conclusión, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que, tanto la situación y la gestión al 31 de diciembre de 2022 garantizan que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 de la Sociedad dominante, incluida en las cuentas anuales consolidadas que se someterá a aprobación por parte de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Miles de euros	Base de distribución	Aplicación
Bases de aplicación:		
Resultado del ejercicio 2022	(5.726)	
Distribución a:		
Reserva legal		–
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(5.686)
Total	(5.726)	(5.686)

La distribución del resultado del ejercicio 2021 de la Sociedad dominante, aprobada por la Junta General de Accionistas en fecha 26 de abril de 2022, fue la siguiente:

Miles de euros	Base de distribución	Distribución
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio 2021	4.154	
Distribución a:		
Reserva legal		416
Distribución de dividendos		3.738
Total	4.154	4.154

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar las cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1 COMBINACIONES DE NEGOCIO Y ADQUISICIONES DE ACTIVOS

Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento.

La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida se reconoce como fondo de comercio, el cual representa, por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en el estado de resultado consolidado o en el otro resultado consolidado, según corresponda.

El Grupo puede optar por aplicar la prueba de concentración opcional de la NIIF 3 para evaluar si una adquisición debe contabilizarse como una combinación de negocios. Cuando sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un solo activo (o en un grupo de activos similares), la transacción se contabiliza como una adquisición de activos. La contraprestación pagada se asigna a los activos y pasivos identificables adquiridos sobre la base de sus valores razonables relativos a la fecha de adquisición. Cuando una adquisición no satisface la prueba de concentración y el conjunto de actividades adquiridas cumple con la definición de un negocio, el Grupo aplica el método contable de adquisición.

Adquisición de activos

Para la adquisición de una subsidiaria que no cumple con la definición de negocio, el Grupo distribuye el coste entre los activos y pasivos identificables individuales en el Grupo con base en sus valores razonables relativos a la fecha de adquisición. Tales transacciones o eventos no dan lugar a un fondo de comercio.

4.2 ACTIVOS INTANGIBLES

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

4.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado recoge los valores de terrenos y edificios que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Las inversiones inmobiliarias en construcción para las cuales el valor razonable no se puede determinar de manera confiable, pero para las cuales la Compañía espera que el valor razonable de la propiedad se pueda determinar de manera confiable cuando se complete la construcción, se miden al coste menos el deterioro hasta que el valor razonable sea determinable de manera confiable o la construcción se completa, lo que ocurra primero.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado (Nota 9).

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (jerarquía del valor razonable de nivel 3) a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle, tanto para los ejercicios 2020, 2021 y 2022) de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo. La valoración ha sido preparada de acuerdo con las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2022 y 2021 es principalmente el método de capitalización de rentas.

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, el valor se obtiene capitalizando los ingresos netos estimados de las propiedades de inversión. Dicho método implica la capitalización de rentas de los contratos de arrendamiento.

El rendimiento o rendimientos aplicados se derivan de una combinación de análisis de operaciones de inversión comparables realizadas y de la experiencia general y el conocimiento del mercado aportados por el valorador.

Para los proyectos en curso, se ha aplicado el método residual estático dinámico como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor del activo una vez finalizado y disponible para su alquiler de la cual se restan todos los costes pendientes de incurrir del activo en curso.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo.

Por lo que respecta a las variables claves más relevantes aplicadas en el método utilizado, en el caso de los activos que ya se encuentran en operación es la tasa de capitalización directa de la renta. En el caso de los activos que se encuentran en curso las variables más significativas son el rango de la tasa beneficio promotor, coste de construcción y el valor de mercado de producto terminado. Además, se asume que las obras e hitos relacionados con la obtención de licencias y apertura se ejecutarán según un calendario dado (sin imprevistos ni retrasos) así como que el presupuesto de construcción facilitado para los distintos proyectos en curso no sufrirá desviaciones significativas.

El detalle de las tasas de capitalización consideradas, al 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021 es el siguiente:

Yields (%)	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Activos valorados por método de Capitalización Directa	4,35 ⁰ % - 4,90 ⁰ %	4,25 ⁰ % - 4,60 ⁰ %	4,35 ⁰ % - 4,90 ⁰ %
Activos valorados por Método Residual Dinámico	4,55 ⁰ %	-	-

En el caso de activos en desarrollo la tasa considerada es la exit Yield del activo terminado.

4.3.1 Análisis de sensibilidades

La variación de 25 puntos básicos en las tasas de capitalización tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021, para la determinación del valor de sus inversiones inmobiliarias:

Miles de euros	Valoración	Disminución de +25 puntos	Aumento de -25 puntos
31 de diciembre de 2022	724.948	4,38%	(4,88%)
31 de diciembre de 2021	418.679	5,88%	(5,26%)
1 de enero de 2021	385.806	5,68%	(5,10%)

Costes por préstamos

Tal como está establecido en la NIC 23 “Costes por préstamos”, el Grupo ha optado por no capitalizar los intereses directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos calificables que se miden a su valor razonable.

4.4 ARRENDAMIENTOS

4.4.1 El Grupo como arrendatario

Reconocimiento inicial

El Grupo como arrendatario reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento para todos los arrendamientos con un plazo de más de 12 meses.

El activo por derecho de uso se mide a su coste, que incluye el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, cualquier pago por arrendamiento realizado en la fecha de inicio o antes (menos cualquier incentivo recibido), los costes directos iniciales incurridos por el Grupo y una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario en el desmantelamiento del activo subyacente, la restauración del sitio en el que se encuentra o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del contrato.

El pasivo por arrendamiento se mide al valor presente de los pagos por arrendamiento pendientes a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- > pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar
- > pagos de arrendamiento variables que se basan en un índice o tasa, medidos inicialmente utilizando el índice o tasa en la fecha de inicio
- > importes que se espera pagar por el grupo en virtud de garantías de valor residual
- > el precio de ejercicio de una opción de compra si el grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción, y
- > pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el grupo ejercerá esa opción.

Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo ciertas opciones de extensión también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa puede ser fácilmente determinada. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el Grupo utiliza la tasa incremental de endeudamiento del arrendatario, que es la tasa que el arrendatario individual tendría que pagar para tomar prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico similar con términos, seguridad y condiciones similares.

Reconocimiento posterior

El Grupo mide los activos por derecho de uso que cumplen la definición de inversiones inmobiliarias utilizando el modelo de valor razonable aplicado a sus inversiones inmobiliarias (Nota 9) y los desglosa como tales en el estado de situación patrimonial. Los activos por derecho de uso vinculados a edificios ocupados por sus propietarios se miden aplicando el modelo de coste correspondiente a esa clase específica de propiedad, planta y equipo. En la actualidad el Grupo no posee activos por derecho de uso con esas características.

El pasivo por arrendamiento se mide de la siguiente manera:

- a. aumenta el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- b. reduce el importe en libros para reflejar los pagos de arrendamiento realizados; y
- c. volver a medir el importe en libros para reflejar cualquier reevaluación o modificación del arrendamiento o para reflejar los pagos de arrendamiento fijos en esencia revisados.

Cuando el Grupo está expuesto a posibles incrementos futuros en los pagos de arrendamiento variables basados en un índice o tasa, estos no se incluyen en el pasivo por arrendamiento hasta que surtan efecto. Cuando entran en vigor los ajustes a los pagos de arrendamiento basados en un índice o tasa, el pasivo por arrendamiento se vuelve a evaluar y se ajusta contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se distribuyen entre el principal y el coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el período del arrendamiento de modo que se produzca una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada período.

4.4.2 El Grupo como arrendador

Los ingresos por arrendamiento de arrendamientos operativos en los que el Grupo es arrendador se reconocen como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo se suman al valor en libros del activo subyacente y se reconocen como gastos durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los respectivos bienes arrendados se incluyen en el balance de situación de acuerdo con su naturaleza.

En la fecha de inicio, el Grupo evalúa si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer la opción de extender el arrendamiento o de comprar el activo subyacente, o de no ejercer la opción de rescindir el arrendamiento. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico para que el arrendatario ejerza o no la opción, incluyendo cualquier cambio esperado en los hechos y circunstancias desde la fecha de inicio hasta la fecha de ejercicio de la opción.

4.5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

4.5.1 Inversiones y otros activos financieros

Clasificación

El grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- aquellos que se valoran con posterioridad a valor razonable (ya sea con cambios en resultados o en otro resultado global), y
- aquellos que se valoran a coste amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos valorados a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en el estado de resultado o en el otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, esto dependerá de si el grupo realizó una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar la inversión en patrimonio neto a valor razonable con cambios en otro resultado global.

El Grupo reclasifica las inversiones en deuda cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar esos activos.

Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

La valoración posterior de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocio del grupo para gestionar el activo y de las características de los flujos de efectivo del activo. Hay tres categorías de valoración en las que el grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

- > Coste amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado del ejercicio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado de resultado.

- > Valor razonable con cambios en otro resultado global: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan sólo pagos de principal e intereses, se valoran a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el importe en libros se llevan a otro resultado global, excepto para el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro del valor, ingresos ordinarios por intereses y ganancias o pérdidas por diferencias de cambio que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se da de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado global se reclasifica desde patrimonio neto a resultados y se reconoce en gastos financieros. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan en gastos financieros y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado de resultado.
- > Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen el criterio para a coste amortizado o para a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o una pérdida en una inversión en deuda que se reconozca con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en resultados y se presenta neta en el estado de resultado dentro de gastos financieros en el ejercicio en que surge.

El Grupo valora posteriormente todas las inversiones en patrimonio neto a valor razonable. Cuando la dirección del grupo ha optado por presentar las ganancias y pérdidas en el valor razonable de las inversiones en patrimonio neto en otro resultado global, no hay reclasificación posterior de las ganancias y pérdidas en el valor razonable a resultados siguiendo a la baja en cuentas de la inversión. Los dividendos de tales inversiones siguen reconociéndose en el resultado del ejercicio como otros ingresos cuando se establece el derecho de la sociedad a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en gastos financieros en el estado de resultado cuando sea aplicable. Las pérdidas por deterioro del valor (y reversiones de las pérdidas por deterioro del valor) sobre inversiones en patrimonio neto valoradas a valor razonable con cambios en otro resultado global no se presentan separadamente de otros cambios en el valor razonable.

Deterioro de valor

El grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado global. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para las deudas comerciales (incluyendo las cuentas por cobrar de arrendamiento), el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas de crédito esperadas se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación.

Los indicadores de que no existe una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del deudor. Las deudas deterioradas se dan de baja cuando se evalúan como incobrables.

4.5.2 Deudores comerciales

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro. El grupo mantiene los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar con el objetivo de cobrar los flujos de efectivo contractuales.

4.5.3 Efectivo y equivalentes

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, los depósitos a la vista en instituciones financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos que son fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de valor. 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 estado de situación financiera consolidado como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

4.5.4 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes.

A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- > Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe “Resultados por instrumentos financieros de cobertura” del otro resultado global consolidado hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados, según corresponda, al epígrafe “Gastos financieros” o “Ingresos financieros” del estado de resultado consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente como resultado financiero en el estado de resultado consolidado.
- > Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente como resultado financiero en el estado de resultado consolidado.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no califica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en el otro resultado global consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el otro resultado global consolidado se transfiere al resultado consolidado neto del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el otro resultado consolidado se transfieren al resultado consolidado neto del periodo.

La eficacia de los instrumentos financieros de cobertura se calcula anualmente y de forma prospectiva y retrospectiva:

- > De forma retrospectiva, se mide el grado de eficiencia que hubiera tenido el derivado en su plazo de vigencia con respecto al pasivo, usando los tipos reales hasta la fecha.
- > De forma prospectiva, se mide el grado de eficiencia que previsiblemente tendrá el derivado en función del comportamiento futuro de la curva de tipos de interés. Este cálculo se ajusta trimestre a trimestre desde el inicio de la operación en función de los tipos de interés reales ya fijados.

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura es el denominado *Dollar offset*, el cual considera el ratio entre el efecto de las variaciones del tipo de interés sobre el derivado y el efecto de las variaciones del tipo de interés sobre el elemento cubierto, considerando que el instrumento financiero de cobertura es eficaz cuando el resultado de la correlación estadística anterior se encuentra situado entre 0,80 y 1. El resultado obtenido al 31 de diciembre de 2022 es de un ratio de eficiencia del 100% y, por lo tanto, no hay ineficacia reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

4.5.5 Pasivos financieros

El Grupo reconoce un pasivo financiero cuando se convierte por primera vez en parte de los derechos y obligaciones contractuales del contrato.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable, menos (en el caso de un pasivo financiero que no está a valor razonable con cambios en resultados) los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión del pasivo financiero. Los pasivos financieros se miden al coste amortizado, a menos que el Grupo opte por medir un pasivo a valor razonable con cambios en resultados.

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación bajo el pasivo se cancela o expira.

Todos los préstamos y obligaciones se reconocen inicialmente al valor razonable menos los costes de transacción directamente atribuibles. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden posteriormente al coste amortizado usando el método de interés efectivo.

Los pasivos financieros incluidos en acreedores comerciales y otras cuentas a pagar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado. El valor razonable de un pasivo que no devenga intereses es su monto de reembolso descontado. Si la fecha de vencimiento del pasivo es inferior a un año, se omite el descuento.

4.6 CAPITAL SOCIAL

Las acciones se clasifican como patrimonio cuando no existe obligación de transferir efectivo u otros activos.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el estado de resultado consolidado.

4.7 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre las ganancias comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El gasto por el impuesto sobre sociedades español y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en el estado de resultado consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él.

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.

Pasivos por impuesto diferido

Se reconoce un pasivo por impuesto diferido por todas las diferencias temporarias imponibles, a menos que éstas hubiesen surgido de: (a) el reconocimiento inicial de un fondo de comercio. Sin embargo, los pasivos por impuesto diferido relacionados con un fondo de comercio se registrarán siempre que no hayan surgido de su reconocimiento inicial; (b) el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y además no afectó ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto.

Activos y pasivos por impuesto corriente

El impuesto corriente es la cantidad que satisface la empresa como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto o impuestos sobre el beneficio relativas a un ejercicio.

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

Valoración de los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido

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

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

Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un periodo mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio.

Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al período de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente. La autoliquidación e ingreso del gravamen se deberá efectuar en un plazo de dos meses desde el devengo.

4.8 PROVISIONES

Las provisiones para reclamaciones judiciales se reconocen cuando:

- > el Grupo tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de eventos pasados;
- > es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- > la cantidad se puede estimar de forma fiable.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación utilizando una tasa antes de impuestos que refleje el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como gasto financiero.

Cuando el Grupo, como arrendatario, está obligado contractualmente a restaurar una propiedad arrendada a una condición acordada antes de que el arrendador la libere, se hace una provisión para los costes que se identifiquen.

4.9 INGRESOS Y GASTOS

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo.

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, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, 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.

Adicionalmente el Grupo actúa como agente en la prestación de algunos servicios, en la que actúa de mero intermediario en la refacturación de determinados costes soportados directamente atribuibles al inquilino tales como impuestos locales y seguros.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en el órgano competente de las sociedades participadas aprueban su distribución.

4.10 SUBVENCIONES

Las subvenciones del gobierno relacionadas con ingresos se difieren y reconocen en resultados durante el período necesario para alinearlas con los costes que se pretende compensar.

Las subvenciones del gobierno relacionadas con la compra de propiedades, planta y equipo se incluyen en los pasivos no corrientes como ingresos diferidos y se acreditan a resultados de forma lineal durante la vida esperada de los activos relacionados.

4.11 DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el período en que se aprueban los dividendos.

4.12 INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

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 esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a la información de cuestiones ambientales.

El Grupo cuenta con un Comité de ESG el cual es el encargado de identificar, evaluar y gestionar los riesgos sobre el cambio climático. A pesar de que el Grupo cuenta con un Plan de Acción ESG por el que se compromete a medir la huella de carbono, no se considera que los efectos de cambio climático tengan un impacto significativo a nivel de estados financieros. Adicionalmente, indicar que el Grupo se adhiere a los Principios de Inversión Responsable (PRI) en el cual se compromete a integrar criterios ESG en los procesos de inversión y por lo tanto tiene en cuenta los riesgos que estos pueden suponer.

5. Transición a las NIIF-UE

5.1 REQUERIMIENTOS DE LA TRANSICIÓN A NIIF-UE

La Sociedad ha optado por presentar las presentes cuentas anuales consolidadas bajo NIIF-UE, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) número 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002.

La fecha de transición a las NIIF-UE para el Grupo, conforme a lo establecido en la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”, es el 1 de enero de 2021.

Las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad dominante eran anteriormente preparados 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. Dichas normas difieren en algunas áreas con las NIIF. Para la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, la Sociedad Dominante ha modificado ciertas políticas contables de valoración y exposición previamente aplicadas bajo el Plan General de Contabilidad para cumplir con las NIIF. Las políticas contables principales se encuentran descritas en nota 2.

Las cifras comparativas y las correspondientes a la fecha de transición (1 de enero de 2021) han sido modificadas para reflejar esos ajustes. En nota 5.4., se presenta una conciliación entre las cifras de patrimonio, correspondientes a las cuentas anuales consolidadas emitidos de acuerdo con el Plan General de Contabilidad a la fecha de transición (1 de enero de 2021), y a la fecha de adopción (31 de diciembre de 2021) y las cifras presentadas de acuerdo con NIIF en las presentes cuentas anuales consolidadas, así como los efectos de los ajustes en resultados y otros resultados integrales a la fecha de adopción (31 de diciembre de 2021).

5.2 EXENCIONES OPTATIVAS A LAS NIIF-UE

La NIIF 1 permite a las entidades que adoptan por primera vez las NIIF considerar determinadas dispensas de única vez. Dichas dispensas han sido previstas por el IASB para simplificar la primera aplicación de ciertas NIIF, eliminando la obligatoriedad de su aplicación retroactiva.

A continuación, se detallan las dispensas optativas aplicables al Grupo:

Combinaciones de negocios: el Grupo ha optado por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 a las combinaciones de negocios realizadas en el pasado (combinaciones de negocios anteriores a la fecha de transición a las NIIF)

La Sociedad no ha hecho uso de las otras exenciones o dispensas disponibles en la NIIF 1.

5.3 EXEPCIONES OBLIGATORIAS A LAS NIIF-UE

A continuación, se detallan las excepciones obligatorias aplicables al Grupo:

Estimaciones: Las estimaciones realizadas por la Sociedad según NIIF al 1 de enero de 2021 (fecha de transición a las NIIF), son coherentes con las estimaciones realizadas según el Plan General de Contabilidad, para las cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2020.

Las otras excepciones obligatorias establecidas en la NIIF 1 no se han aplicado por no ser relevantes para el Grupo.

5.4 CONCILIACIONES

Se incluyen a continuación las conciliaciones del patrimonio determinado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad y el determinado de acuerdo con las NIIF a 31 de diciembre de 2021, y a 1 de enero de 2021 y la conciliación del resultado integral por el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021. En tal sentido, el Grupo ha considerado, en la preparación de las conciliaciones, aquellas NIIF aplicables para la preparación de sus cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2022.

5.4.1 Conciliación del Patrimonio a 31 de diciembre del 2021 y 1 de enero del 2021

Miles de euros	Aumento / (Disminución)	
	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Patrimonio neto bajo PGC España	188.871	188.513
Ajustes bajo NIIF		
1. Cambio en la medición de Inversiones inmobiliarias bajo NIC 40 "Propiedades de inversión"	50.666	28.054
2. Incorporación de Activos por derecho de uso / Pasivos por arrendamientos registrados bajo NIIF 16 "Arrendamientos"	(384)	(358)
3. Reclasificación de subvenciones bajo NIC 20 "Subvenciones del Gobierno"	(238)	(242)
Total ajustes a NIIF	50.044	27.454
Patrimonio neto bajo NIIF	238.915	215.967

5.4.2 Explicación de los ajustes de valuación en el patrimonio

Medición de Inversiones Inmobiliarias

Bajo NIIF, la NIC 40 "Propiedades de inversión" permite la opción de medición de inversiones inmobiliarias bajo el modelo del valor razonable, que el Grupo ha optado por aplicar. Por consiguiente, el ajuste registrado es el resultado de criterios de medición diferentes entre NIIF y PGC España,

Incorporación de Activos por derecho de uso / Pasivos por arrendamientos

Bajo NIIF, la NIIF 16 "Arrendamientos", elimina para los arrendatarios la distinción entre los contratos de "arrendamiento financiero" y los "arrendamientos operativos". En su lugar, se desarrolla un modelo único, que implica el reconocimiento de activos por derechos de uso y de pasivos por arrendamientos.

Bajo PGC España. Se establece un modelo similar al de la NIC 17.

Asimismo, bajo NIIF.:

-Los "activos por derechos de uso" se deprecian linealmente, considerando el plazo contractual del arrendamiento.

-Los "pasivos por arrendamientos" originan intereses implícitos y, de corresponder, diferencias de cambio.

En las cuentas de pérdidas y ganancias bajo PGC España, dichos cargos son reemplazados por gastos por "arrendamientos / alquileres operativos".

Reclasificación de subvenciones

Bajo NIIF, la NIC 20 "Subvenciones del Gobierno" establece que las subvenciones recibidas en relación a activos deben presentarse como un ingreso diferido, en lugar de ser una partida del patrimonio neto tal como se establece bajo PGC España.

3.4.3 Conciliación del Resultado Neto a 31 de diciembre del 2021

En el cuadro a continuación se exponen las contrapartidas de los ajustes mencionados en el punto 3.4.1 anterior, en el estado de resultados consolidado y en el estado de otros resultados integrales por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Miles de euros	Aumento / (Disminución)		
	Resultado neto del ejercicio	Otros resultados integrales	Resultado integral total
Resultados bajo PGC	5.322	2.180	7.502
Ajustes bajo NIIF			
1. Cambio en la medición de Inversiones inmobiliarias bajo NIC 40 "Propiedades de inversión"	22.612	—	22.612
2. Incorporación de Activos por derecho de uso / Pasivos por arrendamientos registrados bajo NIIF 16 "Arrendamientos"	(26)	—	(26)
3. Reclasificación de subvenciones bajo NIC 20 "Subvenciones del Gobierno"	—	4	4
Total ajustes a NIIF	22.586	4	22.590
Resultado bajo NIIF	27.908	2.184	30.092

6. Gestión de riesgos financieros

El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de disponer de una adecuada estructura financiera que permita mantener altos niveles de liquidez, minimizar el coste de financiación, disminuir la volatilidad por cambios de capital y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio. 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 los principales riesgos que impactan en las operaciones del Grupo y que se detallan a continuación:

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado del Grupo surgen de las posiciones abiertas en activos y pasivos que devengan intereses, en la medida en que estén expuestas a movimientos generales y específicos del mercado. La administración establece límites a la exposición al riesgo de tasa de interés que pueden ser aceptables, los cuales son monitoreados periódicamente (ver detalles a continuación). Sin embargo, el uso de este enfoque no evita pérdidas fuera de estos límites en caso de movimientos de mercado más significativos.

Riesgo de tipo de interés: 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 sobre los flujos de caja.

La política de gestión de este riesgo tiene el objetivo de limitar y controlar el impacto de las variaciones de los tipos de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo el nivel de endeudamiento y el coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. Estos instrumentos de cobertura tienen el efecto económico de convertir los préstamos a tipo de interés variable en préstamos a tipos de interés fijo, comprometiéndose con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nocionales contratados.

A 31 de diciembre de 2022, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda se sitúa en 85,94% (100% a 31 de diciembre de 2021). El efecto de estos instrumentos de cobertura sobre los estados financieros se detalla en la nota 13.

Riesgo de liquidez: La gestión del riesgo de liquidez se lleva a cabo por parte del departamento financiero del Grupo, realizando previsiones de tesorería y dando seguimiento al presupuesto anual y a las necesidades de liquidez, con el fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones financieras. 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. El Grupo presenta una ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 48,06% (esta ratio se obtiene de dividir la deuda neta de la compañía entre el valor razonable de los activos) y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 9.785 miles de euros.

Riesgo de contraparte: El grupo mitiga este riesgo operando con instituciones de primer nivel para la realización de operaciones financieras.

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. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo no presenta deterioros significativos reconocidos al no existir saldos vencidos con riesgo de crédito vinculado.

7. Gestión del capital

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un importante nivel de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades como en productos y en vencimiento, con el objetivo asegurar la continuidad de sus sociedades como negocios rentables y poder maximizar el retorno a los accionistas.

8. Arrendamientos

La Sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. mantiene un alquiler de un centro residencial de la tercera edad situado en la ciudad de San Sebastián fruto de la gestión de un contrato de subarriendo. Este contrato se encuentra vigente hasta el año 2051, habiéndose establecido una vigencia total de 50 años.

Por otro lado, la misma Sociedad mantiene una concesión administrativa para el uso privativo de una parcela cedida por el Ayuntamiento de Salou el 5 de abril de 2005 por un período de 75 años.

8.1 ACTIVOS POR DERECHO DE USO

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Alquiler San Sebastián	2.986	3.094	3.202
Concesión Salou	364	370	377
Total	3.350	3.464	3.579

Los activos por derecho de uso se encuentran incluidos dentro de inversiones inmobiliarias (ver nota 9) dado que el coste por el arrendamiento al que hace referencia se minora del valor de tasación. Los activos por derecho de uso reconocidos corresponden a los contratos mencionados en la nota 8.

8.2 PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Alquiler San Sebastián	3.008	3.088	3.167
Concesión Salou	370	373	377
Total	3.378	3.461	3.544

Los pasivos por derecho de uso reconocidos corresponden a los contratos mencionados anteriormente.

8.3 IMPACTOS EN EL ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

Miles de euros	2022	2021
Gastos financieros	67	68
Total	67	68

Los impactos en el resultado reconocidos en estado de resultado consolidado corresponden a los contratos de arrendamiento mencionados anteriormente.

8.4 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS COMO ARRENDATARIA

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad mantiene contratadas las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes ni incrementos futuros por IPC:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Hasta 1 año	143	146	146
Entre 1 y 5 años	546	557	557
Más de 5 años	2.559	2.691	2.837
Total	3.248	3.394	3.540

9. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 bajo el capítulo de inversiones inmobiliarias del estado de situación financiero consolidado han sido los siguientes:

Miles de euros	Inversiones Inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Total
Valoración a 1 de enero de 2021	385.805	-	385.805
Terrenos con derecho de uso	3.579	-	3.579
Saldo a 1 de enero de 2021	389.384	-	389.384
Altas por adquisición de activos	13.932	-	13.932
Altas	71	-	71
Bajas	(73)	-	(73)
Variaciones de Valor	18.826	-	18.826
Valoración a 31 de diciembre de 2021	418.679	-	418.679
Terrenos con derecho de uso	3.464	-	3.464
Saldo a 31 de diciembre de 2021	422.143	-	422.143
Altas por adquisición de activos	143.731	37.511	181.242
Altas	97.440	23.259	120.699
Bajas	(29.557)	-	(29.557)
Variaciones de Valor	33.885	-	33.885
Valoración a 31 de diciembre de 2022	664.178	60.770	724.948
Terrenos con derecho de uso	3.350	-	3.350
Saldo a 31 de diciembre de 2022	667.528	60.770	728.298

Los gastos operativos directos reconocidos en la cuenta de resultados (principalmente los gastos derivados de los servicios de gestión y tributos) incluyen 2.620 y 2.847 miles de euros relacionados con las inversiones inmobiliarias que estaban arrendadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, y 1.564 a 31 de diciembre de 2022. Al 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tenía inversiones inmobiliarias significativas que no estuvieran arrendadas.

Los activos por derecho de uso se encuentran incluidos dentro de inversiones inmobiliarias dado que el coste por el arrendamiento al que hace referencia se minora del valor de tasación (ver nota 8).

Movimientos del ejercicio 2022

Las altas por adquisición de activos del ejercicio 2022 corresponden a:

En fecha 8 de abril de 2022 la Sociedad dominante adquirió mediante la compra de las participaciones de las sociedades descritas en la nota 1.3 una cartera de varias centros residenciales de la tercera edad en España y un hospital en operación ubicado en Portugal, así como centros residenciales de la tercera edad en España en fase de desarrollo. Estas operaciones han supuesto altas en el perímetro por valor de 114.290 miles de euros, ascendiendo su valor de mercado al cierre del ejercicio 2022 a un total de 132.312 miles de euros.

En fecha 21 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de las sociedades descritas en la nota 1.3, incorporando al portfolio del Grupo cuatro centros residenciales de la tercera edad en operación situadas en Bélgica, que han supuesto altas en el perímetro por valor de 66.952 miles euros, ascendiendo su valor de mercado al cierre del ejercicio 2022 a un total de 83.410 miles de euros. El Grupo ha tenido en consideración al cierre del ejercicio 2022 un valor de mercado que difiere del valor de la transacción pese a que es una transacción ocurrida cercana al cierre del ejercicio. Esto se debe, principalmente, al contexto de mercado en el que se llevó a cabo en el cual otros participantes en el proceso no pudieron acceder a las condiciones fijadas por el vendedor.

El resto de las altas habidas en el ejercicio corresponden a adquisiciones de activos en operación situados en Bélgica y Portugal por importe de 97.452 miles de euros (siendo de 95.710 miles de euros el valor de mercado al cierre del ejercicio 2022) así como adquisiciones relacionadas con la adquisición de terrenos en España para llevar a cabo el desarrollo de nuevos activos por importe de 4.779 miles de euros (siendo de 4.310 miles de euros el valor de mercado al cierre del ejercicio 2022). El resto de las altas del ejercicio 2022 corresponden principalmente a la inversión en los activos inmobiliarios en fase de desarrollo destacando, entre otros, los centros residenciales de la tercera edad ubicados en San Sebastián, Lérida, Terrassa y Córdoba.

Las altas descritas habidas el ejercicio 2022 no han sido pagadas en su totalidad al cierre del ejercicio 2022, siendo el importe satisfecho de 160.438 miles de euros.

Adicionalmente en fecha 31 de marzo se procedió a la venta de un hospital situado en la ciudad de Cartagena, habiendo obtenido un resultado positivo de 371 miles de euros de la cuenta de resultados consolidados adjunta. El derecho de cobro derivado de la venta del inmueble ha sido aplazado, por lo que el importe del préstamo que da origen esta transacción se encuentra registrado en el epígrafe de otros activos financieros a largo plazo (ver nota 10).

Movimientos del ejercicio 2021

Las altas por adquisición de activos del ejercicio 2021 correspondieron con la adquisición de una residencia en la ciudad de Granada, fruto de la adquisición del 100% de las participaciones de la sociedad Hospedería Granadina, S.L. (Sociedad absorbida posteriormente por la sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.). El valor neto de los activos adquiridos ascendió a 13.932 miles de euros, ascendiendo su valor de mercado al cierre del ejercicio 2021 a un total de 15.846 miles euros.

El resto de las altas del ejercicio 2021 correspondieron principalmente a mejoras en las infraestructuras de los activos en explotación.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, el Grupo enajenó un local comercial en la ciudad de Zaragoza por un importe total de 95.000 euros, y cuyo valor de mercado al cierre del ejercicio 2020 ascendía a 70 miles de euros, por lo que esta operación generó unos beneficios en el ejercicio 2021 de 25 miles de euros.

9.1 VARIACIONES DE VALOR DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe del ingreso registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 y 2021 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 33.771 y 18.830 miles de euros, respectivamente.

Ejercicio 2022

Valor de Mercado – Miles de euros	2022		
	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en Curso	Total
Activos procedentes de años anteriores	409.206	-	409.206
Adiciones al perímetro	254.972	60.770	315.742
Terrenos con derecho de uso	3.350	-	3.350
Total	667.528	60.770	728.298

Variaciones de Valor de Mercado – Miles de euros	2022		
	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en Curso	Total
Activos procedentes de años anteriores	19.537	-	19.537
Adiciones al perímetro	13.831	-	13.831
Salidas del perímetro	403	-	403
Total	33.771	-	33.771

Ejercicio 2021

Valor de Mercado – Miles de euros	2021		
	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en Curso	Total
Activos procedentes de años anteriores	402.833	-	402.833
Adiciones al perímetro	15.846	-	15.846
Terrenos con derecho de uso	3.464	-	3.464
Total	422.143	-	422.143

Variaciones de Valor de Mercado – Miles de euros	2021		
	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en Curso	Total
Activos procedentes de años anteriores	16.891	-	16.891
Adiciones al perímetro	1.914	-	1.914
Salidas del perímetro	25	-	25
Total	18.830	-	18.830

9.2 OTRA INFORMACIÓN

A 31 de diciembre de 2022 el Grupo dispone de fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles por importe de 3.588 miles de euros (3.499 miles de euros al cierre del ejercicio 2021), registradas en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, en virtud de los contratos de arrendamiento que mantiene con los mismos. Los ingresos derivados de estos contratos se reflejan íntegramente en el importe neto de la cifra de negocios. Dichos contratos mantenidos se caracterizan por tener una duración a largo plazo, siendo 19 años la media de años restantes hasta su vencimiento.

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor de mercado asciende a 482.073 miles de euros, en garantía de deudas por importe de

240.000 miles de euros (ver nota 11). A 31 de diciembre de 2021, dichos importes ascendían a 338.973 y 163.929 miles de euros respectivamente.

El detalle de los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso, distribuidos por ubicación geográfica, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

2022			
Miles de euros	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
España	458.218	60.770	518.988
Portugal	86.220	-	86.220
Bélgica	123.090	-	123.090
Total	667.528	60.770	728.298

2021			
Miles de euros	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
España	422.143	-	422.143
Portugal	-	-	-
Bélgica	-	-	-
Total	422.143	-	422.143

10. Activos financieros y otras cuentas a cobrar

El detalle de los activos financieros por clases y categorías, siendo la totalidad activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, es el que se detalla a continuación:

Activos financieros a largo plazo			
Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Créditos con terceros	30.000	-	-
Depósitos y fianzas	2.595	2.448	2.435
Periodificaciones	2.449	1.349	1.452
Derivados (Nota 13)	19.603	514	-
Deterioros	-	-	-
Total	54.647	4.311	3.887

Activos financieros a corto plazo			
Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Créditos con terceros	91	-	-
Deudores y otras cuentas a cobrar	554	554	1.827
Depósitos y fianzas	77	-	-
Periodificaciones	866	362	462
Deterioros	-	-	-
Total	1.587	916	2.289

10.1 CRÉDITOS CON TERCEROS

En fecha 31 de marzo de 2022 se formalizó un préstamo entre la Sociedad Dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U., y la sociedad Healthcare Activos Management Inversión, S.L., por importe de 30 millones de euros, que devenga un interés de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2022 ascienden a 811 miles de euros; de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se han devengado y no cobrado 91 miles de euros. Dicho préstamo es consecuencia de la venta de un hospital situado en la ciudad de Cartagena, ver nota 9.

10.2 OTROS ACTIVOS

El epígrafe “Depósitos y fianzas” a largo y corto plazo incluye fianzas entregadas a organismos públicos a consecuencia de los contratos de alquiler relativos a las inversiones inmobiliarias por importe de 2.595 miles euros (2.088 y 2.075 miles de euros al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021, respectivamente). Adicionalmente al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021 incluía 360 miles de euros correspondientes a depósitos en entidades financieras.

El epígrafe “Periodificaciones” corresponde a las periodificaciones de rentas originadas por los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, rentas crecientes, etc.) mencionados en los que el Grupo actúa en calidad de arrendador. Dichos incentivos son imputados al estado de resultado durante la duración establecida por el contrato de arrendamiento.

10.3 CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE ACTIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan los activos del ejercicio 2022 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.

Miles de euros	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Créditos con terceros	91	30.000	–	–	–	–	30.091
Depósitos y fianzas	76	–	–	–	–	2.595	2.671
Periodificaciones	866	297	308	308	209	1.327	3.315
Derivados (Nota 13)	–	–	–	–	19.603	–	19.603
Deudores y otras cuentas a cobrar	554	–	–	–	–	–	554
Total	1.587	30.297	308	308	19.812	3.922	56.234

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

Miles de euros	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Depósitos y fianzas	–	360	–	–	–	2.088	2.448
Periodificaciones	362	327	235	235	235	317	1.711
Derivados (Nota 13)	–	–	–	–	514	–	514
Deudores y otras cuentas a cobrar	554	–	–	–	–	–	554
Total	916	687	235	235	749	2.405	5.227

11. Pasivos financieros y otras cuentas a pagar

El detalle de los pasivos financieros por clases y categorías, siendo la totalidad pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, es el que se detalla a continuación:

Miles de euros	Pasivos financieros a largo plazo		
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Deudas con entidades de crédito	268.988	179.900	175.973
Fianzas	3.588	3.499	3.486
Periodificaciones	119	123	128
Otros pasivos financieros	30.000	–	–
Derivados (Nota 13)	–	–	1.670
Pasivos por arrendamiento (Nota 8)	3.293	3.378	3.462
Subvenciones de capital	229	234	238
Total	306.217	187.134	184.957

Miles de euros	Pasivos financieros a corto plazo		
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Deudas con entidades de crédito	3.793	2.729	2.048
Fianzas	2	3	3
Periodificaciones	519	5	5
Otros pasivos financieros	42.490	1.302	–
Pasivos por arrendamiento	85	83	82
Acreedores varios	5.198	1.549	3.628
Otras deudas con las Administraciones Públicas	508	882	663
Subvenciones de capital	4	4	4
Total	52.599	6.557	6.433

11.1 DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El detalle de las deudas con entidades de crédito del Grupo es el siguiente:

Por préstamos

31 de diciembre de 2022							
Miles de euros	Limite	Costes de formalización	Vencimiento	Deuda Pendiente a largo plazo	Deuda Pendiente a corto plazo	Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria
Sindicado	240.000	(7.525)	31/03/2027	240.000	–	316	Si
Línea Revolving	40.000	(400)	31/03/2027	34.300	–	75	No
	280.000	(7.925)		274.300	–	391	

31 de diciembre de 2021							
Miles de euros	Límite	Costes de formalización	Vencimiento	Deuda Pendiente a largo plazo	Deuda Pendiente a corto plazo	Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria
Sindicado	175.000	(5.680)	31/07/2026	161.623	2.306	115	Si
Préstamo	24.500	(433)	31/07/2026	24.163	337	35	Si
	199.500	(6.113)		185.786	2.643	150	

1 de enero de 2021							
Miles de euros	Límite	Costes de formalización	Vencimiento	Deuda Pendiente a largo plazo	Deuda Pendiente a corto plazo	Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria
Sindicado	175.000	(5.680)	31/07/2026	156.796	1.805	130	Si
Préstamo	24.500	(433)	31/07/2026	24.500	–	144	Si
	199.500	(6.113)		181.296	1.805	274	

Al cierre del ejercicio 2022, los préstamos clasificados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” a largo plazo son los que se detallan a continuación:

- > Con fecha 31 de marzo de 2022 el Grupo formalizó un préstamo sindicado por importe de 350 millones de euros, de los cuales un tramo de 260 millones de euros, dispuesto en su totalidad, está destinado a refinanciar los activos operativos del Grupo y un tramo no dispuesto de 110 millones de euros destinado a financiar adquisiciones de activos operativos o refinanciar los actuales desarrollos.

Dicho préstamo sindicado está liderado por las entidades financieras Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España y BNP Paribas, S.A., Sucursal en España siendo la relación de bancos participantes la siguiente:

	% de participación
AXA	32,57%
Amundi	10,00%
Montparnasse Debt Fund 2, Compartiment Real Estate	6,29%
Caixabank	10,00%
Targobank, S.A.U.	2,86%
Abanca Corporación Bancaria, S.A.	6,29%
Banco Pichincha España, S.A.	2,86%
Novobanco, S.A. – Succursale Luxembourg	6,29%
Societe Generale, Sucursal en España	2,86%
BNP Paribas, S.A., Sucursal en España	10,00%
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España	10,00%

El vencimiento del préstamo está fijado para marzo del año 2027, siendo éste en un único pago que se producirá en la fecha de vencimiento indicada.

Los gastos de formalización del préstamo sindicado ascendieron a 7.525 miles de euros y se presentan minorando el saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito". Al 31 de diciembre de 2022 ascienden a 6.579 miles de euros. El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado durante el ejercicio 2022 asciende a 1.129 miles euros.

El mencionado préstamo devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2022 ascienden a 4.358 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo ha contratado instrumentos financieros derivados (ver nota 13) en relación con dicho préstamo que han devengado un gasto en intereses por importe de 1.120 miles de euros durante el ejercicio 2022.

El contrato de préstamo establece diversos acuerdos y pactos entre los que destaca el cumplimiento de determinadas ratios financieras que el Consejo de Administración del Grupo estima se cumplen sin incidencias al cierre del ejercicio 2022 y se esperan sean cumplidos sin incidencias en 2023.

- > Con fecha 31 de marzo de 2022 el Grupo formalizó una línea de crédito revolving por importe de 40 millones de euros destinada a financiar los desarrollos del Grupo, con las entidades financieras Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España y BNP Paribas, S.A., Sucursal en España (participando al 50% cada una de ellas). Al 31 de diciembre se encuentra dispuesta en 34,3 millones de euros. El vencimiento está fijado para marzo del año 2027, siendo éste en un único pago que se producirá en la fecha de vencimiento indicada.

Los gastos de formalización del préstamo ascendieron a 400 miles de euros y se presentan minorando el saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito". Al 31 de diciembre de 2022 ascienden a 340 miles de euros. El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado durante el ejercicio 2022 asciende a 60 miles de euros.

El préstamo devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2022 ascienden a 778 miles de 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 2022 Y se esperan sean cumplidos sin incidencias en 2023.

Consecuencia de la nueva financiación descrita, en fecha 31 de marzo de 2022, el Grupo procedió a la amortización anticipada de la totalidad de los préstamos que mantenía al 31 de diciembre de 2021 y 1 de enero de 2021, los cuales, se detallan a continuación:

- > Préstamo sindicado formalizado en fecha 1 de agosto de 2019 con la entidad financiera Natixis, S.A. por importe de 175 millones, el cual se encontraba dispuesto en 163.929 y 158.601 miles de euros al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021, respectivamente. Durante el ejercicio 2022 el Grupo no ha realizado ninguna disposición. El contrato de financiación establecía un único vencimiento del préstamo en julio del año 2026.

En fecha 31 de marzo de 2022 el Grupo procedió a la cancelación anticipada del préstamo, liquidando un capital pendiente de 163.929 miles de euros, así como los intereses devengados y no pagados, que en esa fecha ascendían a 748 miles de euros. Adicionalmente, el Grupo liquidó un

importe de 507 miles de euros en concepto de costes de cancelación anticipada. Previo a la cancelación del préstamo el Grupo no había pagado cuotas relativas a este préstamo durante el ejercicio 2022, siendo las cuotas pagadas durante los ejercicios 2021 y 2020 de 1.886 y 1.365 miles de euros, respectivamente.

Los gastos de formalización del préstamo ascendieron a 5.680 miles euros y se presentaban minorando el saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito". El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado entre el 1 de enero y el 31 de marzo de 2022 ascendieron a 20 miles de euros (70 miles de euros durante el ejercicio 2021). En fecha 31 de marzo y debido a la cancelación anticipada del préstamo, el Grupo imputó en el estado de resultado los gastos de formalización que aún no habían sido reconocidos, que ascendían a 5.505 miles euros.

Dicho préstamo devengaba un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2022 han ascendido a 638 miles de euros (2.820 y 2.865 miles de euros durante los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente).

Adicionalmente, el Grupo contrataba instrumentos financieros derivados (ver nota 13) en relación con dicho préstamo que devengaron intereses por importe de 100 miles de euros durante el ejercicio 2022 (406 y 414 miles de euros durante los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente). Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021, se habían devengado y no pagado intereses por un importe de 18 y 18 miles de euros, respectivamente.

La refinanciación de la deuda bancaria del Grupo supuso unos pagos de principal por importe total de 188.429 miles de euros.

En fecha 31 de marzo de 2022, consecuencia de la cancelación anticipada del préstamo se procedió a la cancelación del producto derivado contratado, generándose un beneficio en el ejercicio 2022 de 4.295 miles de euros.

- > Préstamo formalizado en fecha 17 de octubre de 2020 con la entidad financiera Natixis, S.A. por importe de 24,5 millones euros, el cual se encontraba dispuesto en su totalidad al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021. Dicho contrato establecía el vencimiento del préstamo en julio del año 2026.

En fecha 31 de marzo de 2022 el Grupo procedió a la cancelación anticipada del préstamo, liquidando un capital pendiente de 24.500 miles de euros, así como los intereses devengados y no pagados, que en esa fecha ascendían a 231 euros. Adicionalmente, el Grupo liquidó un importe de 126 euros en concepto de costes de cancelación anticipada. El Grupo no realizó pago alguno en concepto de principal durante el ejercicio 2022.

Los gastos de formalización del préstamo ascendieron a 433 miles de euros y se presentaban minorando el saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito". Hasta el 31 de marzo de 2022, el Grupo no había imputado gastos de formalización en el estado de resultado. En esa fecha y debido a la cancelación anticipada del préstamo, el Grupo imputó en el estado de resultado los gastos de formalización que aún no habían sido reconocidos, que ascendían a 434 miles euros.

Dicho préstamo devengaba un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2022 han ascendido a 196 miles de euros (838 miles de euros durante el ejercicio 2021).

Adicionalmente, el Grupo contrataba instrumentos financieros derivados (ver nota 13) en relación con dicho préstamo que devengaron intereses por importe de 9 miles de euros durante el ejercicio

2022 (36 miles euros durante el ejercicio 2021). Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021 se habían devengado y no pagado intereses por un importe de 2 y 7 miles de euros, respectivamente.

En fecha 31 de marzo de 2022, consecuencia de la cancelación anticipada del préstamo se procedió a la cancelación del producto derivado contratado, generándose un beneficio en el ejercicio 2022 de 796 miles de euros.

Por pólizas de crédito

2022							
Miles de euros	Límite	Costes de formalización	Vencimiento	Deuda Pendiente a largo plazo	Deuda Pendiente a corto plazo	Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria
Póliza de crédito	10.000	(23)	21/04/2023	-	-	18	No
Póliza de crédito	5.000	(16)	25/04/2023	-	4.979	12	No
	15.000	(39)		-	4.979	30	

Al cierre del ejercicio 2022, la sociedad dominante del Grupo mantiene las siguientes pólizas de crédito:

- > En fecha 21 de abril de 2022 la Sociedad dominante formalizó una póliza de crédito con la entidad CaixaBank por importe de 10 millones de euros, a un interés de mercado. Los intereses devengados relativos a dicha póliza de crédito durante el ejercicio 2022 ascienden a 49 miles de euros.
- > En fecha 25 de abril de 2022 la Sociedad dominante formalizó una póliza de crédito con la entidad Bankinter por importe de 5 millones de euros, a un interés de mercado. Los intereses devengados relativos a dicha póliza de crédito durante el ejercicio 2022 ascienden a 34 miles de euros.

11.2 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

11.2.1 Otros pasivos financieros a largo plazo

En fecha 21 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante formalizó un préstamo con la Sociedad AG Real Estate NV/SA por importe de 30 millones de euros. El vencimiento del préstamo está fijado para junio de 2024. Durante el ejercicio 2022 el Grupo no ha pagado cuotas relativas a este préstamo.

Dicho préstamo en concepto de plago aplazado por la compra de activos habida en la misma fecha y explicada en la nota 1.3, en la que la Sociedad prestamista actuaba como parte vendedora. La Sociedad dominante actúa como parte garante de las sociedades dependientes prestatarias que se detallan a continuación:

Sociedad dependiente - Miles de euros	
HAI Belgium, BV	22.114
Ladolcevíta, S.A.	4.147
RV Invest, N.V.	1.735
De Wilde, S.R.L.	1.431
Senre, S.R.L.	573
Total	30.000

El mencionado préstamo devenga un tipo de interés fijo de mercado. Los intereses relativos a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2022 ascienden a 25 miles de euros, los cuáles, se encuentran en su totalidad devengados y no pagados al cierre del ejercicio 2022.

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 2022.

11.2.2 Otros pasivos financieros a corto plazo

Tal y como se describe en la nota 9, en fecha 23 de diciembre de 2022, el Grupo ha adquirido a través de sus sucursales en Portugal dos hospitales en operación, quedando 42.645 miles de euros pendiente de pago con la parte vendedora al 31 de diciembre de 2022, pagaderos en el ejercicio 2023.

Al cierre del ejercicio 2021, el epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo incluía 1.302 miles de euros pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad Dominante, en relación con un dividendo a cuenta de los resultados del 2021, aprobado en fecha 14 de diciembre de 2021 y pagado con fecha 11 de enero de 2022 (ver nota 14.4).

11.3 SUBVENCIONES DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021 el Grupo mantiene una concesión administrativa con el ayuntamiento de Salou. La concesión, de uso privativo y con una duración inicial de 75 años, permite la utilización del terreno donde se haya un centro residencial de la tercera edad que el Grupo posee en dicha localidad.

De acuerdo con las normas de registro y valoración descritas en la nota 4, en cada ejercicio se dará como ingreso la parte proporcional de dicha concesión como mayor ingreso y se disminuirá el valor de la subvención.

El importe de las subvenciones, donaciones y legados reflejados en el balance del Grupo a cierre del ejercicio 2022 es de 234 miles de euros (238 y 242 miles de euros al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021, respectivamente). La duración pendiente de la concesión es de 58 años al cierre del ejercicio 2022.

El análisis del movimiento de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre y 1 de enero de 2021 es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Saldo inicial	238	242	246
Disminución (netado del efecto impositivo)	(4)	(4)	(4)
Saldo final	234	238	242

11.4 OTROS PASIVOS

El epígrafe "Fianzas" a largo y corto plazo, corresponde a fianzas recibidas a consecuencia de los contratos de alquiler relativos a las inversiones inmobiliarias (véase nota 9).

El epígrafe "Periodificaciones" a largo y corto plazo corresponde a rentas cobradas por anticipado.

11.5 CLASIFICACION POR VENCIMIENTOS DE PASIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2022 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.

Miles de euros	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	5.400	-	-	-	274.300	-	279.700
Costes de formalización de deudas	(1.608)	(1.608)	(1.608)	(1.608)	(489)	-	(6.919)
Fianzas	2	-	-	-	-	3.588	3.590
Periodificaciones	519	-	-	-	-	119	638
Otros pasivos financieros	42.490	30.000	-	-	-	-	72.490
Pasivos por arrendamiento	85	85	85	85	85	2.953	3.378
Acreedores varios	5.198	-	-	-	-	-	5.198
Subvenciones de capital	4	4	4	4	4	213	233
Total	52.091	28.482	(1.518)	(1.518)	273.901	6.872	358.308

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

Miles de euros	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	2.811	3.123	3.604	3.844	175.215	-	188.597
Costes de formalización de deudas	(82)	(97)	(112)	(120)	(5.557)	-	(5.968)
Fianzas	3	-	-	-	-	3.499	3.502
Periodificaciones	-	1	1	1	1	123	127
Otros pasivos financieros	1.302	-	-	-	-	-	1.302
Pasivos por arrendamiento	83	83	83	83	83	3.046	3.461
Acreedores varios	1.549	-	-	-	-	-	1.549
Subvenciones de capital	4	4	4	4	4	218	238
Total	6.675	3.114	3.580	3.812	169.746	6.886	192.809

11.6 INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA DE LA LEY 31/2014, DE 3 DE DICIEMBRE

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

	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	30

Miles de euros	2022	2021
Total pagos realizados	27.659	10.418
Total pagos pendientes	3.196	810

Se han pagado facturas por un importe total de 27.659 miles de euros (que representan un 100% del total de pagos a proveedores) en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad.

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo según Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

12. Situación Fiscal

12.1 SALDOS MANTENIDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición a 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021 de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Miles de euros	Saldos deudores		
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Hacienda Pública, deudora por IVA	978	–	31
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades	817	120	–
Otros Tributos	–	20	–
Total	1.795	140	31

Miles de euros	Saldos acreedores		
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Hacienda Pública, acreedora por IVA	–	294	–
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	504	382	367
Organismos de la Seguridad Social	4	4	4
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto sobre Sociedades	–	–	90
Otros Tributos	–	203	202
Total	508	882	663

En fecha 17 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad dominante acordó el acogimiento desde 1 de enero de 2020 del grupo de entidades cuya dominante es la Sociedad dominante del Grupo, optando por la aplicación del Régimen Especial del Impuesto sobre el Valor Añadido del Grupo de Entidades, previsto en el Capítulo IX del Título IX de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre. Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021 a dicho grupo

pertenecen las filiales Healthcare Activos Financing, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. y Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. (éstas dos últimas, absorbidas en 2022 por la Sociedad Healthcare Activos Financing, S.L.U.).

En fecha 30 de noviembre de 2022, la Sociedad dominante acordó la inclusión al grupo de las sociedades dependientes Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 23, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 24, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 25, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 33, S.L.U. y Healthcare Activos Inmobiliarios 34, S.L.U.; y que será de aplicación para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2023.

12.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Tal y como se menciona en la nota 1, con fecha 13 de septiembre de 2019, tanto la Sociedad dominante como algunas de las Sociedades dependientes del Grupo comunicaron a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI's. Con fecha 8 de julio de 2022 se han acogido al régimen otras sociedades dependientes del Grupo. En el anexo I se incluye la relación de Sociedades dependientes que el régimen le es de aplicación.

No obstante, durante el ejercicio 2021 y con fecha de efecto 1 de enero de 2021, las sociedades Maquavit Inmuebles, S.L. y Hospedería Granadina, S.L. fueron absorbidas por las sociedades Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. y Healthcare Activos Financing, S.L.U. respectivamente, aplicándoles desde esa misma fecha el régimen fiscal especial de las SOCIMI's. El impacto recogido en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio 2021 es consecuencia del impuesto sobre sociedades de estas sociedades del perímetro y de la enajenación de un local comercial (véase nota 9), ya que los ingresos producidos por esta operación no son aplicables al régimen de las SOCIMI's al no haberse hallado en régimen de arrendamiento durante al menos tres años.

El impacto recogido en el epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio 2022 corresponde al resultado por la enajenación de un hospital (véase nota 9), ya que los ingresos producidos por esta operación no son aplicables al régimen de las SOCIMI's al no haberse hallado en régimen de arrendamiento durante al menos tres años. Adicionalmente al resultado contable atribuible a la venta del inmueble, al no haber cumplido con los requisitos de tenencia del activo enajenado durante al menos tres años se debe tributar por los beneficios obtenidos directamente atribuibles al bien enajenado desde la fecha de adquisición hasta el momento de la venta.

Miles de euros	2022	2021
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(1.203)	33
Variación por impuestos diferidos	-	-
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
Impuesto sobre beneficios	(1.203)	33
Resultado antes de impuestos	23.719	27.875
Ajustes al régimen SOCIMI	(18.909)	(27.743)
Base imponible al régimen general del 25%	4.810	132
Ajustes a la imposición de periodos anteriores	-	-
Gasto / (ingreso) impuesto sobre sociedades	1.203	33

Al 31 de diciembre de 2022, 31 de diciembre y 1 de enero de 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

12.3 EJERCICIOS PENDIENTES DE COMPROBACIÓN Y ACTUACIONES INSPECTORAS

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. 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.

12.4 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA POR LA LEY 16/2012

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

13. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados con el objetivo de 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 algunos de los contratos de financiación descritos en la nota 11.

La metodología utilizada en la valoración se encuadra en el nivel 1 de la jerarquía de valores razonables establecida por la NIIF 7.

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos:

31 de diciembre de 2022					
	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (miles de euros)	Valor razonable Activo/(Pasivo)
Coberturas de flujo de efectivo					
<i>Swap</i>	CA-CIB	1,06%	2027	120.000	9.717
<i>Swap</i>	BNP	1,06%	2027	120.000	9.886
Total				240.000	19.603

31 de diciembre de 2021					
	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (miles de euros)	Valor razonable Activo/(Pasivo)
Coberturas de flujo de efectivo					
<i>Swap</i>	Natixis	0,303%	2026	135.000	336
<i>Swap</i>	BBVA	0,303%	2026	20.825	178
Total				155.825	514

1 de enero de 2021					
	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (miles de euros)	Valor razonable Activo/(Pasivo)
Coberturas de flujo de efectivo					
<i>Swap</i>	Natixis	0,303%	2026	135.000	(1.576)
<i>Swap</i>	BBVA	0,303%	2026	20.825	(94)
Total				155.825	(1.670)

14. Patrimonio neto

14.1 CAPITAL SOCIAL Y PRIMA DE EMISIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social de la Sociedad dominante asciende a 174.194 miles de euros (118.714 miles de euros al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021) y está representado por 174.193.682 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la prima de emisión de la Sociedad dominante asciende a 91.318 miles de euros (35.350 y 37.298 miles de euros al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021).

Durante el ejercicio 2022 se han llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital y prima de emisión:

- > En fecha 26 de abril de 2022, se llevó a cabo una ampliación de capital en la Sociedad dominante por importe de 36.057 miles euros con una prima de emisión de 33.424 miles euros, habiéndose emitido 36.056.626 acciones de 1 euro de valor nominal, consistiendo el contravalor en la compensación de créditos que los accionistas suscriptores ostentaban contra la Sociedad dominante. Tal y como se explica en la nota 1.3, esta ampliación de capital se instrumentalizó como compensación de créditos con los accionistas de la Sociedad dominante.
- > En fecha 7 de diciembre de 2022, se llevó a cabo una ampliación de capital en la Sociedad dominante por importe de 19.423 miles de euros con una prima de emisión de 24.474 miles de euros, habiéndose emitido 19.423.456 acciones de 1 euro de valor nominal. Dicha ampliación fue desembolsada en fecha 16 de diciembre de 2022.

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

Fruto de la operación descrita en la nota 1.3, al 31 de diciembre de 2022 los accionistas titulares de participaciones en el capital social de la Sociedad dominante eran los siguientes:

	% de participación
One Hundred and Twenty Investment Company	49,358%
REI Spain B.V.	37,855%
Durham County Council Pension Fund	4,748%
CBRE European Venture Fund	4,381%
TFL Trustee Company Limited	2,374%
Healthcare Activos Management Patrimonio, S.L.	0,627%
Resto de inversores	0,657%

Al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante eran los siguientes:

	% de participación
Nortia Capital Investment Holding, S.L.	15,160%
Innomutua Madrileña, S.L.U.	6,070%
Altamar HA Yield Fondo de Inversión Privado (Chile)	6,070%
Espai D'Inversions 2005, S.L.	5,180%
Resto de inversores (con participación inferior al 5%)	67,520%

14.2 OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante mantiene 78.540 miles euros (33.125 y 34.519 miles de euros al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021, respectivamente) bajo el capítulo de Otras aportaciones de Socios del estado de situación financiero consolidado de la Sociedad dominante.

En fecha 17 y 29 de noviembre de 2022, los Socios de la Sociedad dominante han realizado aportaciones por importe de 1.984 y 49.396 miles de euros, respectivamente. Dichas aportaciones a los fondos propios fueron desembolsadas en fecha 24 de noviembre y 14 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido movimientos en esta partida.

14.3 OTRAS RESERVAS

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 1 de enero de 2021 es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Reserva legal de la Sociedad dominante	802	387	–
Otras reservas de la Sociedad dominante	(641)	(641)	(641)
Reservas en sociedades consolidadas	50.976	23.558	24.590
Total	51.137	23.304	23.949

14.3.1 Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

14.3.2 Otras reservas

En fecha 19 de agosto de 2020 y 23 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante llevó a cabo una reducción de capital por amortización de acciones propias y en consecuencia se generó una reserva de capital amortizado por un importe negativo de 645 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, la Sociedad dominante destinó parte del importe acumulado de la cuenta Otras aportaciones de socios a compensar los resultados negativos de ejercicios anteriores acumulados a 31 de diciembre de 2020.

14.4 DIVIDENDOS

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad dominante ha llevado a cabo las siguientes distribuciones de dividendos:

- > En fecha 23 de marzo de 2022 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 1.930 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 31 de marzo de 2022.
- > En fecha 26 de abril de 2022 se llevó a cabo la distribución de un dividendo ordinario correspondiente a la distribución de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 79 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 25 de mayo de 2022.
- > En fecha 28 de junio de 2022 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de otras aportaciones de socios por importe de 2.983 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 12 de julio de 2022.
- > En fecha 26 de octubre de 2022 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de otras aportaciones de socios por importe de 2.982 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 4 de noviembre de 2022.

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

- > En fecha 6 de abril de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo ordinario correspondiente a la distribución de los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.536 miles de euros. Adicionalmente, en esa misma fecha se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 412 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 13 de abril de 2021.
- > En fecha 30 de junio de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 1.947 miles de euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 8 de julio de 2021.
- > En fecha 8 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1.946 miles de euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 16 de noviembre de 2021.
- > En fecha 14 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1.302 miles de euros. Dicho dividendo quedó pendiente de desembolso al cierre del ejercicio 2021 y ha sido desembolsado el 11 de enero de 2022.

14.5 RESULTADOS POR ACCIÓN

El resultado neto básico por acción se calcula dividiendo el resultado neto atribuible a los accionistas entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	22.516	27.908
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (miles)	144.740	118.714
Resultado neto por acción (€ por acción)	0,16	0,24

La Sociedad Dominante no tiene acciones ordinarias con potencial dilusivo. Las ganancias diluidas por acción son las mismas que las ganancias básicas por acción.

14.6 AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo (ver nota 13).

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2022 y 2021 se presenta a continuación:

Miles de euros	Ajustes por cambio de valor
Saldo a 1 de enero de 2021	(1.670)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	2.184
Saldo a 31 de diciembre de 2021	514
Cancelación de coberturas	(5.071)
Contratación de nuevas coberturas	3.870
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	20.290
Saldo a 31 de diciembre de 2022	19.603

15. Ingresos y gastos

15.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad del Grupo, que se centra en los mercados de España, Bélgica y Portugal. El importe neto de la cifra de negocio y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Miles de euros	2022	2021
España	20.493	18.431
Portugal	1.292	–
Bélgica	147	–
Total	21.932	18.431

Los ingresos del ejercicio 2022 no son comparables con los del ejercicio 2021 debido a las operaciones de adquisición de activos descritas en la nota 9, puesto que no comprende un ejercicio completo con un perímetro de consolidación comparable.

El importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes ni incrementos futuros por IPC:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	1 de enero de 2021
Menos de un año	31.229	19.539	17.928
España	21.654	19.539	17.928
Portugal	5.140	–	–
Bélgica	4.435	–	–
Entre uno y cinco años	122.962	77.173	72.555
España	84.662	77.173	72.555
Portugal	20.558	–	–
Bélgica	17.742	–	–
Más de cinco años	358.763	220.359	225.304
España	224.916	220.359	225.304
Portugal	71.889	–	–
Bélgica	61.958	–	–
Total	512.954	317.071	315.787
España	331.232	317.071	315.787
Portugal	97.587	–	–
Bélgica	84.135	–	–

15.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El epígrafe de Otros gastos de explotación del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

Miles de euros	2022	2021
Servicios de gestión	3.551	3.281
Servicios profesionales	780	440
Tributos	416	430
Otros	165	127
Gastos asociados a la reorganización societaria	17.573	741
Total	22.485	5.019

Los servicios de gestión corresponden a los honorarios de gestión mantenidos con la sociedad gestora del grupo. Los gastos asociados a la adquisición de activos son los derivados de la operación de reestructuración societaria y bancaria explicadas en las notas 1.3 y 11, así como los costes derivados de las adquisiciones de activos e inversiones inmobiliarias descritas en la nota 9.

15.3 GASTOS DE PERSONAL

El epígrafe de gastos de personal del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

Miles de euros	2022	2021
Sueldos y salarios	165	115
Seguridad social a cargo de la empresa	47	36
Otros gastos sociales	2	1
Total	214	152

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo cuenta con tres empleados, todos ellos con categoría de administrativa, correspondiendo a dos hombres y una mujer. No figuran al cierre del ejercicio 2022 empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

15.4 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

El desglose del resultado financiero desglosado por su naturaleza es el siguiente:

Miles de euros	2022	2021
Ingresos financieros de préstamos	811	–
Ingresos por cancelación de instrumentos financieros derivados	5.071	–
Otros ingresos financieros	23	1
Total Ingresos Financieros	5.905	1
Gastos financieros de préstamos y otros	6.132	3.659
Gastos financieros de instrumentos financieros derivados	1.120	442
Gastos financieros asociados a la cancelación de préstamos	633	–
Gastos financieros asociados a la formalización de deudas	7.205	70
Otros gastos financieros	100	67
Total Gastos Financieros	15.190	4.238

En el ejercicio 2022 y 2021, los gastos financieros incluyen, principalmente, los intereses correspondientes a la deuda con entidades financieras y obligaciones detalladas en la nota 11. Adicionalmente, se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda que, tras la refinanciación mencionada en dicha nota ha supuesto la cancelación y consecuente imputación al resultado financiero de 5.977 miles de euros en el ejercicio 2022.

16. Información segmentada

La máxima autoridad en la toma de decisiones operativas es la persona o grupo que asigna recursos y evalúa el desempeño de los segmentos operativos de una entidad. El Grupo ha determinado que su máximo responsable de la toma de decisiones operativas es el Consejo de administración.

El Grupo centra sus actividades en una línea de negocio, que constituye la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos de operación. Se trata de la actividad de arrendamiento, correspondiente a operaciones de arrendamiento de propiedades para su uso como centros residenciales de la tercera edad, hospitales y centros médicos.

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Se consideran operaciones vinculadas aquellas realizadas por la Sociedad Dominante o sus Sociedades Dependientes con consejeros, con accionistas titulares de un 10 % o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la Sociedad Dominante, o con cualesquiera otra persona física o jurídica que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad, adoptadas de conformidad con el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad.

17.1 RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

Durante los ejercicios 2022 y 2021 los Administradores y la Alta Dirección del Grupo no han devengado remuneraciones. No se han devengado indemnizaciones por cese y pagos basados en instrumentos de patrimonio durante los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

No se han contraído obligaciones en materia de pensiones, ni seguros de vida respecto de ningún miembro del consejo de administración. No obstante, el Grupo mantiene un seguro de responsabilidad civil de Administradores y Directivos, el cual ha supuesto un gasto de 30 miles de euros y 21 miles de euros en el ejercicio 2022 y 2021, respectivamente.

18. Contingencias y compromisos

18.1 PASIVOS CONTINGENTES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 el Grupo no tiene pasivos contingentes ni contingencias.

18.2 AVALES

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante tiene contratada dos líneas de avales por importe de 13 millones de euros con dos entidades financieras de prestigio, destinada principalmente a cubrir obligaciones y requerimientos que, en la fase de desarrollo y promoción de nuevos activos, puedan ser necesarios frente a empresas constructoras, operadores o entidades públicas”.

19. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo, prestados por el auditor principal KPMG Auditores, S.L. y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a los siguientes importes:

Miles de euros	2022	2021
Servicios de auditoría	87	59
Otros servicios de verificación	-	-
Total servicios de auditoría y relacionados	87	59
Servicios de asesoramiento fiscal	15	5
Otros servicios	73	27
Total servicios profesionales	175	91

Durante el ejercicio 2022 y 2021 los servicios de auditoría facturados al Grupo ascendieron a 69 y 44 miles de euros, respectivamente.

Dentro de otros servicios facturados por entidades vinculadas al auditor del Grupo se incluye principalmente el asesoramiento comercial vinculado con adquisiciones de activos realizadas por el Grupo en el ejercicio 2022 y 2021.

20. Hechos posteriores

Con fecha 15 de marzo de 2023 el Grupo ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad portuguesa Rockmont Properties, S.A. por importe de 6,3 millones de euros, sociedad propietaria de una clínica en operación situada en Montijo (Lisboa, Portugal) y gestionada por CUF. Los hechos descritos no alteran los estados financieros al cierre del ejercicio 2022.

Barcelona, 29 de marzo de 2023

Anexo I – Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2022 (miles de euros)

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	Fecha de constitución	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación	Aplicación Régimen SOCIMI
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	1 de febrero de 2019	-	-	-	-	Desde 13 de septiembre de 2019
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	18 de mayo de 2018	204.319	100%	100%	Integración Global	Desde 13 de septiembre de 2019
Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de octubre de 2018	9.103	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de octubre de 2018	2.820	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	11 de julio de 2019	8.200	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de noviembre de 2019	7.429	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de noviembre de 2019	2.486	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 23, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de noviembre de 2019	6.714	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 24, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de noviembre de 2019	7.039	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 25, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de noviembre de 2019	6.371	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	33	100%	100%	Integración Global	No

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	Fecha de constitución	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación	Aplicación Régimen SOCIMI
Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 33, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	2.031	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 34, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	6.638	100%	100%	Integración Global	No
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 83-85, planta 4ª, 28046, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	11 de octubre de 2011	3	50%	50%	Integración Proporcional	No
Sequência Alternativa, S.A.	Sociedad Dependiente	Rua de Baden-Powell, 3, 5000-198, Vila Real (Portugal)	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de diciembre de 2015	10.553	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios Belgium, S.R.L.	Sociedad Dependiente	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana	20 de diciembre de 2022	6.605	100%	100%	Integración Global	No
Senre, S.R.L.	Sociedad Dependiente	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana	4 de diciembre de 2008	21.287	100%	100%	Integración Global	No
De Wilde, S.R.L.	Sociedad Dependiente	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana	7 de junio de 1988	20.609	100%	100%	Integración Global	No
Ladolecevit, S.A.	Sociedad Dependiente	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana	22 de noviembre de 1999	3	100%	100%	Integración Global	No
RV Invest, N.V.	Sociedad Dependiente	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana	10 de mayo de 2001	3	100%	100%	Integración Global	No

Anexo I – Sociedades dependientes al 31 de diciembre y 1 de enero de 2021 (miles de euros)

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	Fecha de constitución	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación	Aplicación Régimen SOCIMI
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	1 de febrero de 2019	-	-	-	-	Desde 13 de septiembre de 2019
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	18 de mayo de 2018	144.545	100%	100%	Integración Global	Desde 13 de septiembre de 2019
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	18 de abril de 2004	32.968	100%	100%	Integración Global	Desde 13 de septiembre de 2019
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	29 de octubre de 2018	24.748	100%	100%	Integración Global	Desde 13 de septiembre de 2019
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de noviembre de 2019	15	100%	100%	Integración Global	No
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Sociedad Dependiente	Paseo de la Castellana, 83-85, planta 4º, 28046, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	11 de octubre de 2011	2.031	50%	50%	Integración Proporcional	No

Informe de gestión consolidado

EVOLUCIÓN ECONÓMICA DE LOS NEGOCIOS

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes es la plataforma líder especializada en activos inmobiliarios del sector salud y dependencia en España, con la intención de convertirse en el corto plazo en el líder europeo con la consecución de los planes de expansión del Grupo. Posee una cartera de activos en alquiler cuidadosamente seleccionados bajo contratos de larga duración con operadores europeos de primer nivel.

El 23 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante del Grupo firmó un acuerdo con un consorcio de inversores institucionales globales para invertir en la plataforma y apoyar su crecimiento futuro a largo plazo y, en el mismo marco, se suscribió un acuerdo para proceder a la refinanciación de la deuda del Grupo el cual la Sociedad es la cabecera mediante la cancelación de la deuda vigente en el momento y la suscripción de una nueva financiación con BNP Paribas y Credit Agricole. El 31 de marzo de 2022 se cumplieron las condiciones suspensivas previstas en dichos acuerdos y, consecuencia de ello, tomaron participación en el capital de la Sociedad los inversores institucionales REI Spain, B.V., Durham County Council Pension Fund (Durham), TFL Trustee Company Limited, trustee of TFL Pension Fund (Transport for London), CBRE European Venture Fund (CBRE EVF) y One Hundred and Twenty Investment Company LLC (Abu Dhabi Sovereign Wealth Fund).

En simultaneidad de acto, el Grupo adquirió un portfolio de 14 inmuebles situados principalmente en la península ibérica, titularidad de la sociedad española Healthcare Activos Investment S.A. y de la sociedad portuguesa HAACP Lda., cuya valoración total se situó en torno a 203 millones de euros.

La operación descrita ha permitido al Grupo continuar con el plan de expansión internacional del Grupo, situando el valor de mercado de las inversiones gestionadas por el Grupo el cual la Sociedad es cabecera hasta los 725 millones de euros al 31 de diciembre de 2022, estando presentes en España, Portugal y Bélgica.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha alcanzado la cifra de negocios de 21.932 miles de euros, siendo la cifra de negocio alcanzada en el ejercicio 2021 de 18.431 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, el Grupo cuenta con un total de 56 activos (33 activos al cierre del ejercicio 2021) con una capacidad de más de 7.065 camas, cuidadosamente seleccionados en localizaciones con sólidos fundamentales de oferta-demanda. Todos los activos se encuentran arrendados a reputados operadores bajo contratos a largo plazo.

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

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

El Grupo mantiene un compromiso a largo plazo para apoyar a los operadores sanitarios europeos en sus planes de expansión colaborando con ellos a través de su infraestructura inmobiliaria. Además, la Sociedad colabora estrechamente con los distintos operadores del sector salud contribuyendo al desarrollo de proyectos, medidas y marco regulatorio sectorial para conseguir el mejor tratamiento y cuidado de las personas generando así valor sostenible y a largo plazo para todos los grupos de interés, si bien durante el ejercicio 2021 y 2020 no han sido capitalizadas explícitamente.

INVERSIONES

Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha invertido 302 millones de euros en activos, siendo el valor de mercado de todo el portfolio del Grupo al cierre del ejercicio 2022 de 728 millones de euros. Se prevé incrementar las inversiones en el corto plazo con el fin de expandir su cartera de activos en el sector salud durante el próximo ejercicio 2023.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 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 2022 y 2021 el Grupo mantiene contratados instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de tipo de interés.

PERIODO MEDIO DE PAGO

El periodo medio de pago del Grupo durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido de 30 días.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 15 de marzo de 2023 el Grupo ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad portuguesa Rockmont Properties, S.A. por importe de 6,3 millones de euros, sociedad propietaria de una clínica en operación situada en Montijo (Lisboa, Portugal) y gestionada por CUF. Los hechos descritos no alteran los estados financieros al cierre del ejercicio 2022.

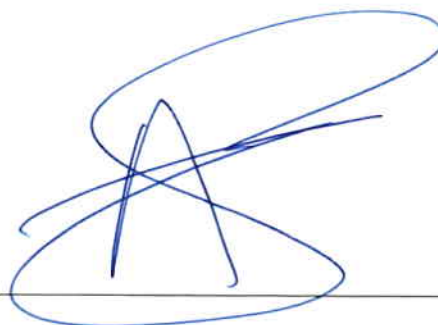
Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Reunidos los Administradores de la Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A., con fecha de 29 de marzo de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022. Las cuentas anuales consolidadas, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera, vienen constituidas por los estados de situación financiera consolidados, estado de resultado consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado, la memoria consolidada y el Informe de gestión.

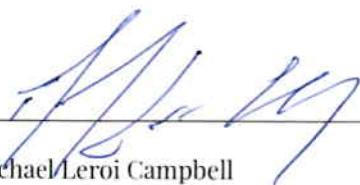
Firmantes:



D. Jorge Guarner Muñoz



D. Alberto Fernández Sabater



D. Michael Leroi Campbell



Dña. Khadija Benzit



D. Alexander van Riel



Dña. Line Verroken