



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

(Junto con las cuentas anuales abreviadas de la sociedad Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019)



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

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

Valoración de inversiones en empresas del grupo (véanse notas 5 y 6)

A raíz de la combinación de negocios de fecha 31 de julio de 2019 detallada en la nota 5, la Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2019 inversiones en empresas del grupo por un importe de 181.404 miles de euros (que representan un 97% del activo total a dicha fecha). El proceso de registro y valoración de las inversiones en empresas del grupo se ha considerado un aspecto relevante de auditoría, en la medida en que dichas inversiones representan un porcentaje muy significativo del activo total, así como, por el hecho de que el análisis por parte de la Sociedad de su valoración requiere a menudo el ejercicio de juicio por parte de los administradores y el uso de asunciones y estimaciones.

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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



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

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

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 abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



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

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

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

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

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

17 de abril de 2020

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2020 Núm. 20/20/05319

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

Balance Abreviado
31 de diciembre de 2019
 (expresados en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	<u>2019</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		181.404.762
Inversiones empresas grupo y asociadas a largo plazo	6	181.404.762
ACTIVO CORRIENTE		4.585.340
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		115.838
Clientes, empresas del grupo y asociadas	10	23.748
Deudores varios		4.150
Otros créditos con las Administraciones Públicas	8	87.940
Inversiones empresas grupo y asociadas a corto plazo	10	205.187
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.264.315
TOTAL ACTIVO		185.990.102

Balance Abreviado
31 de diciembre de 2019
(expresados en euros)

<i>Patrimonio neto y pasivo</i>	<i>Nota</i>	<u>2019</u>
PATRIMONIO NETO		151.662.552
Fondos propios	7	151.662.552
Capital		114.309.600
Prima de Emisión		38.935.970
Reservas		(209.523)
Otras aportaciones de socios		19.661
Resultado del ejercicio		(1.393.156)
PASIVO NO CORRIENTE		33.595.872
Deudas empresas grupo y asociadas a largo plazo	10	33.595.872
PASIVO CORRIENTE		731.678
Deudas a corto plazo	10	90.022
Acreeedores y otras cuentas a pagar		641.656
Acreeedores varios		529.691
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	111.965
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		185.990.102

Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviada para el ejercicio de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2019 (expresados en euros)

<i>Pérdidas y Ganancias</i>	<i>Nota</i>	<u><i>2019</i></u>
Otros ingresos de explotación	9 y 10	676.651
Otros gastos de explotación	9	(1.581.780)
Otros resultados		1.096
Resultado explotación		(904.033)
Gastos financieros	10	(488.835)
Resultado financiero		(488.835)
Resultado antes de impuestos		(1.392.868)
Impuestos sobre beneficios	8	(288)
Resultado del ejercicio		(1.393.156)

Memoria de las Cuentas Anuales Abreviadas

31 de diciembre de 2019

1. Actividad de la Sociedad

Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. (antes denominada Roldania Investments, S.A.) fue constituida el 1 febrero de 2019 por el Socio Único Altamar Real State, S.L. ante el notario Fernando Fernández Medina.

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

Con fecha 31 de julio de 2019, y con motivo de la entrada de nuevos socios en la Sociedad, la Sociedad lleva a cabo la adquisición del 100% de las participaciones de Healthcare Activos Yield, S.L.U.

Mediante escritura de fecha 9 de septiembre de 2019, y con efectos 1 de agosto 2019, Roldania Investments, S.A. absorbe a Healthcare Activos Yield, S.L.U. mediante fusión por absorción, y pasa a denominarse Healthcare Activos Yield, S.A.

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

En fecha 19 de septiembre de 2019, la Sociedad comunica a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la decisión tomada en fecha 13 de septiembre de 2019 por parte de la Junta General de Accionistas, consistente en optar por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI's previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, con efectos para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de febrero de 2019 (fecha de constitución de la Sociedad). En fecha 18 de septiembre de 2019, la Sociedad pasa a denominarse Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2019.

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2019.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 14. Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.». Dicho requisito se cumple por la Sociedad.

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
 - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
 - Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

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

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la Sociedad no cumple con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema de multilateral de negociación.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, no está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

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

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad y se someterán a la aprobación de la Junta de accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Moneda funcional

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

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

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

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

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales no se presentan a efectos comparativos con el ejercicio anterior, debido a que la Sociedad es una entidad de nueva creación. Por este motivo no se confeccionaron Cuentas Anuales en el ejercicio anterior, por lo que los criterios utilizados se inician en este ejercicio.

3. Aplicación de resultados

a) Propuesta de aplicación de resultados del ejercicio

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la aplicación de los resultados del ejercicio 2019 que se detalla a continuación:

	Base de aplicación	Aplicación
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio 2019	(1.393.156)	
Aplicación a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.393.156)
Total	(1.393.156)	(1.393.156)

4. Normas de registro y valoración

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas para el ejercicio de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo con las establecidas por el plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Instrumentos financieros: Activos

Reconocimiento inicial

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

Los activos financieros mantenidos del Grupo se clasifican como:

Activos financieros mantenidos para negociar

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

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son valores representativos de deuda con una fecha de vencimiento fijada, cobros fijos o determinables, que se negocian en un mercado activo y que la

Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de conservar hasta su vencimiento, distintos de aquellos clasificados en otras categorías. Los criterios de valoración aplicables a los instrumentos financieros clasificados en esta categoría son los aplicables a los préstamos y partidas a cobrar.

Baja de activos financieros

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

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

Deterioro de valor de activos financieros

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

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

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

b) Instrumentos financieros: Pasivos

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

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

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

pérdidas y ganancias utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Baja y modificaciones de pasivos financieros

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

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

c) Efectivo y otros líquidos equivalentes

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

d) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Las diferencias se clasifican en:

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

Activos por impuesto diferido

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

- a) Por las diferencias temporarias deducibles;

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

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

Pasivos por impuesto diferido

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

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

Activos y pasivos por impuesto corriente

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

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

Valoración de los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido

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

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

e) Ingresos y gastos

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

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

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

La Sociedad obtiene sus ingresos principalmente por los servicios de gestión prestados a sus sociedades dependientes.

f) Provisiones y contingencias

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

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

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

g) Criterios utilizados en transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

h) Partidas corrientes y no corrientes

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

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

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

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

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

La fecha de efectos contables para todas las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que ésta sea posterior al momento en que las sociedades se hubiesen incorporado al grupo; en caso contrario, la fecha de efectos contables

sería la de incorporación al grupo. En el caso de las aportaciones no dinerarias de activos y pasivos que constituyen un negocio se considera, como fecha de efectos contables, la de elevación a público del acuerdo de ampliación de capital siempre que la fecha de inscripción en el Registro Mercantil sea anterior a la fecha en que se formulan las cuentas anuales del ejercicio en que se lleven a cabo dichas aportaciones.

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

5. Combinaciones de negocios

Tal y como se menciona en la nota 1, con fecha 1 de agosto de 2019 y con efectos desde la misma fecha, se aprueba el proyecto de fusión por absorción, por parte de la Sociedad (Roldania Investments, S.A.), de la sociedad Healthcare Activos Yield, S.A., tomando la primera el nombre de la segunda, la cual posteriormente pasa a denominarse Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.

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

La fusión se enmarca en un proceso de concentración y simplificación de la gestión mercantil de las sociedades intervinientes, concentrando en una misma sociedad los esfuerzos de todas las sociedades implicadas aprovechando todos los recursos y sinergias de forma coordinada de cara a la mejora en la gestión y optimización de los recursos.

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

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

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

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

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	164.804.762	FONDOS PROPIOS	131.698.201
Inversiones en empresas del grupo a l/p	164.804.762	Capital	3.000
Instrumentos de patrimonio	164.804.762	Otras aportaciones de socios	131.697.726
		Resultados de ejercicios anteriores	(1.641)
		Resultado del ejercicio	(883)
ACTIVO CORRIENTE	819	PASIVO NO CORRIENTE	33.107.036
Deudores comerciales y otros	843	Deudas con empresas del grupo a l/p	33.107.036
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(24)		
		PASIVO CORRIENTE	344
		Acreeedores y otras cuentas a pagar	344
TOTAL ACTIVO	164.805.581	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	164.805.581

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

Al 31 de diciembre de 2019 el valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo es el que se detalla a continuación:

	Dic.-19
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	148.294.726
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	3.000
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	33.107.036
Total	181.404.762

La totalidad de las inversiones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 son altas habidas en el ejercicio 2019.

En fecha 1 de agosto de 2019 la Sociedad (anteriormente denominada Roldania Investments, S.A.) adquiere a Healthcare Activos Investment, S.A. por un importe de 85.109.751 euros, el 100% de las participaciones de Healthcare Activos Yield, S.L.U.. En la misma fecha, la Sociedad realiza una aportación dineraria a los fondos propios de la sociedad Healthcare Activos Financing, S.L.U. por importe de 46.584.948 euros.

Tal y como se describe en la nota 5, con fecha efecto 1 de agosto de 2019, la Sociedad absorbe a Healthcare Activos Yield, S.L.U. (denominada posteriormente Healthcare Activos Yield Socimi, S.A.). La sociedad absorbida ostentaba a fecha de fusión el 100% de las participaciones de las sociedades siguientes:

- Healthcare Activos Financing, S.L.U. por valor de 131.694.726 euros.
- Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. por valor de 3.000 euros.

En la misma fecha, Healthcare Activos Inmobiliarios 6, S.L.U. dependiente al 100% de la sociedad Healthcare Activos Financing S.L.U., enajena su participación en Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. a la Sociedad por importe de 33.107.036 euros.

En fecha 19 de diciembre 2019 la Sociedad realiza una aportación de fondos de la sociedad Healthcare Activos Financing, S.L.U. por valor de 16.600.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2019 el valor de las inversiones en empresas del grupo de la Sociedad es el que se detalla a continuación:

La información relativa a las participaciones en empresas del grupo del ejercicio 2019 es la siguiente:

Denominación	Domicilio	% de Participación	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Rtdo 2019	Resultados años anteriores	Total Fondos Propios	Valor neto en libros
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	100%	3.000	148.294.725	-	(125.031)	(2.031)	148.170.663	148.294.726
Healthcare Activos 13, S.L.U.	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	100%	3.430.846	9.185.811	45.299	373.051	(1.098.643)	11.936.364	33.107.036
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	100%	3.000	-	-	(4.553)	(286)	(1.839)	3.000

7. Patrimonio neto y fondos propios

a) Capital Social y Prima de emisión

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

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

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

En fecha 18 de septiembre de 2019, se produce una ampliación de capital en la Sociedad por importe de 3.000.000 euros con una prima de emisión de 2.011.590 euros, habiéndose emitido 3.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal. Dicha ampliación fue desembolsada en fecha 20 de agosto de 2019.

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

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

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

- Una ampliación de capital por importe de 22.485.000 euros y prima de emisión de 8.239.127 euros,
- Reducción de capital por amortización de acciones propias, reduciéndose el capital y la prima de emisión por importes de 6.780.000 euros y 4.520.000 euros, respectivamente, generándose una reserva por capital amortizado al cierre del ejercicio por importe de 213.045 euros
- Distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 30.704.052 euros.
- Devolución de aportaciones a uno de los accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 20.076 euros.

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

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

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

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

Tal y como se describe en la nota 11 b), la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 25 de marzo 2020 ha llevado a cabo la aprobación de un aumento de capital social en un importe total, entre nominal y prima, de hasta 38.000.000 euros y compra de hasta un máximo de 9.000.000 acciones de la Sociedad titularidad de Nortia Capital Investment Holding, S.L., quedando el porcentaje de participación de dicho accionista en el total del capital social en un 13,55% aproximadamente (excluyendo las acciones en autocartera). Adicionalmente, en la misma fecha, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución de un dividendo con cargo a prima de emisión de hasta 1.778.534 euros.

b) Reservas

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

	Dic.-19
Reservas de fusión	3.522
Reserva por capital amortizado	(213.045)
Total	(209.523)

Tal y como se describe en la nota 7 a) en fecha 23 de diciembre de 2019 la Sociedad ha llevado a cabo una reducción de capital por amortización de acciones propias y en consecuencia se ha generado una reserva de capital amortizado.

El epígrafe de resultados de reservas de fusión las reservas por la operación de fusión descrita en la nota 5.

8. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Detalle	Dic.-19	
	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, acreedora por IVA y otros conceptos	27.800	-
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	-	51.825
Total	27.800	51.825

b) Impuesto sobre beneficios

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

Las diferencias se clasifican en:

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

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

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

Con fecha 13 de septiembre de 2019 la Sociedad ha comunicado a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI's. La aplicación de dicho régimen tiene efectos para el todo periodo impositivo de 2019. El impacto recogido en la cuenta 630 (Impuesto sobre Beneficios) es consecuencia del registro de la baja de los activos por impuesto diferido que mantenía en balance la sociedad absorbida.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no dispone de bases imponibles negativas pendientes de compensar.

c) Ejercicios pendientes de comprobación por las autoridades fiscales

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

En general, para los principales impuestos aplicables, el Sociedad tiene pendiente de inspección por parte de las autoridades fiscales el ejercicio 2019, desde su constitución. Debido a las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal aplicable, podría existir pasivos de carácter contingente, que no son susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, la Dirección se considera que la materialización de éstos sería poco probable y en cualquier caso defendible, y que no alcanzarían importes de carácter significativo en relación con las cuentas anuales y no se ha considerado necesario dotar ninguna provisión extra por este concepto.

9. Ingresos y gastos

a) Otros ingresos de explotación

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

b) Otros gastos de explotación

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

Detalle	2019
Servicios de profesionales independientes	1.574.645
Servicios bancarios y similares	6.375
Otros servicios	760
Total	1.581.780

El epígrafe Servicios de profesionales independientes incluye costes de asesores relacionados con la operación descrita en la nota 1. Adicionalmente incluye honorarios de gestión facturados por las sociedades gestoras de la Sociedad (Healthcare Activos Management, S.L. y Altamar Private Equity S.G.I.I.C, S.A.) por importe total de 725.707 miles de euros, de los cuales 676.651 euros han sido refacturados a las sociedades dependientes de la Sociedad Healthcare Activos Financing, S.L.U. y Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. (véase nota 10 a) en virtud del contrato de management fee formalizado entre estas sociedades y la Sociedad.

10. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con empresas del grupo, asociadas y vinculadas

Sociedad	Tipo de Operación	Ingreso / Gasto	Importe Operación	Método de Valoración
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Interés Financiero	Gasto Financiero	(488.835)	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	537.026	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	139.625	-

La Sociedad posee el 100% de las participaciones de las empresas del grupo con la que ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019.

El epígrafe Otros ingresos de explotación corresponde al contrato de gestión existente entre la Sociedad y sus sociedades dependientes (véase nota 9 a).

b) Saldos con empresas del grupo, asociadas y vinculadas**Saldos a largo plazo**

Sociedad	CIF	Tipo de vinculación	% Participación	Largo plazo	
				Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	B88108170	Empresa de Grupo	100%	-	33.595.872
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	B43757780	Empresa de Grupo	100%	-	-

Saldos a corto plazo

Sociedad	CIF	Tipo de vinculación	% Participación	Corto plazo	
				Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	B88108170	Empresa de Grupo	100%	226.246	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	B43757780	Empresa de Grupo	100%	2.689	-

Con fecha 1 de agosto de 2019, Healthcare Activos Inmobiliarios 6, S.L.U. (actualmente denominada Healthcare Activos Financing S.L.U. tras la fusión por absorción mencionada en la nota 6 en fecha 1 de agosto de 2019), enajena su participación en Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. a Healthcare Activos Yield, S.L.U. antes de que ésta fuera absorbida por Roldania Investments, S.A. Fruto de dicha enajenación, la Sociedad mantiene saldos a pagar a largo plazo con la Sociedad vendedora, así como los intereses devengados hasta 31 de diciembre de 2019. El contrato de préstamo devenga un interés de mercado, vence el 1 de agosto de 2022 y establece un único pago llegado el vencimiento.

Los saldos deudores mantenidos a corto plazo corresponden principalmente a pólizas de crédito plazo suscritas entre las sociedades de grupo, con un límite de 5 millones de euros, para satisfacer las necesidades y gestionar los excedentes de tesorería de las sociedades del grupo. Estas cuentas corrientes remunerarán un tipo de interés de mercado.

c) Otras deudas a corto plazo

Como consecuencia de la ampliación de capital de fecha 23 de diciembre de 2019 descrita en la nota 7, la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 mantiene saldos corrientes con dos de los accionistas de la Sociedad por importe de 90.022 euros, los cuales fueron pagados en fecha 14 de enero de 2020.

d) Retribuciones a los Administradores y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2019 los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad no han devengado remuneraciones. No se han devengado indemnizaciones por cese y pagos basados en instrumentos de patrimonio durante el ejercicio 2019.

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

No se han contraído obligaciones en materia de pensiones, ni seguros de vida respecto de ningún miembro del consejo de administración.

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

Al cierre del ejercicio 2019 los Administradores de la Sociedad, así como las personas vinculadas a los mismos según se define en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, que mantienen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, han incurrido en situaciones de conflicto de interés que han tenido que ser comunicadas de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC. A estos efectos, al cierre del ejercicio 2019, los miembros del consejo de Administración Jorge Guarner Muñoz y Alberto Fernández Sabater ostentan el cargo de Consejeros Delegados Solidarios en la sociedad Healthcare Activos Investment, S.A.; mientras que en las sociedades dependientes de ésta, ostentan el cargo de Administradores Solidarios.

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

11. Otra información

a) Información sobre medio ambiente

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

b) Otra información relevante posterior al cierre

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

- El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que en principio tendría una duración de 15 días naturales. Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el miércoles 18 de marzo, en España se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19. Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020. A la fecha de formulación de las cuentas anuales, la Sociedad no se ha visto afectada, ni se espera que se vea afectada de forma significativa por los impactos del COVID-19.

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

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

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

Requisito de observación	Información ejercicio 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	No figuran reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por la Ley
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figuran reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Los resultados del ejercicio 2019 de la Sociedad son pérdidas, por lo que no se han distribuido ni distribuirán dividendos, no resultando por tanto necesario la información requerida en cuando a distribución de dividendos, requerida por el artículo 11 de dicha Ley. -
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	-
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	La Sociedad no dispone de inmuebles directamente, si a través de las sus sociedades dependientes, los inmuebles de las cuales fueron adquiridos con fecha 1 de agosto y 20 de diciembre de 2019.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Al cierre del ejercicio 2019, los activos que computan dentro del 80% según se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley ,son los que se encuentran vinculados a inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. El valor neto contable por el cual dichos activos se encuentran registrados al cierre del ejercicio 2019 de sus sociedades dependientes, asciende a 291.766.662 euros
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No figuran reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por la Ley

Barcelona, 25 de marzo de 2020

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

Reunidos los Administradores de la Healthcare Activos Yield Socimi, S.A., con fecha de 25 de marzo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de febrero de 2019 y el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada.

Firmantes:



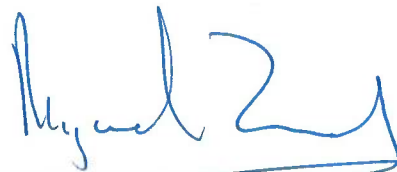
D. Jorge Guarner Muñoz



D. Alberto Fernández Sabater



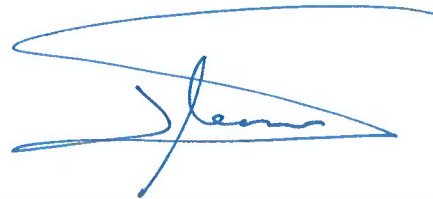
D. Fernando Olaso Echevarría



D. Miguel Zurita Goñi



Dña. Ana Forner Beltrán



D. Ignacio Manzano García