

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, 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 - Gestión de riesgos financieros

Nota 6 - Gestión de capital

Nota 7 - Arrendamientos

Nota 8 - Inversiones inmobiliarias

Nota 9 - Activos financieros y otras cuentas a cobrar

Nota 10 - Pasivos financieros y otras cuentas a pagar

Nota 11 - Situación fiscal

Nota 12 - Instrumentos financieros derivados

Nota 13 - Patrimonio neto

Nota 14 - Ingresos y gastos

Nota 15 - Segmentos operativos

Nota 16 - Operaciones con partes vinculadas

Nota 17 - Contingencias y compromisos

Nota 18 - Retribución a los auditores

Nota 19 - 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 2025 – Miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos Intangibles		4	6
Inversiones inmobiliarias	8	918.308	867.433
Instrumentos financieros derivados	9 y 12	3.187	5.383
Otros activos no corrientes	9	9.547	9.092
Activo no corriente		931.046	881.914
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	464	742
Activos por impuesto corriente	11	1.606	1.424
Otros activos corrientes	9	1.105	682
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.346	668
Activo corriente		4.521	3.516
Total activo		935.567	885.430

Patrimonio neto y pasivo	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Capital social	13	174.194	174.194
Prima de emisión	13	85.593	85.593
Otras aportaciones de socios	13	117.702	116.848
Otras reservas	13	1.609	578
Ganancias acumuladas	13	120.149	95.604
(Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio)	13	(12.799)	(8.656)
Reserva de cobertura	13	2.206	4.031
Patrimonio neto atribuible a la sociedad dominante		488.654	468.191
Patrimonio neto		488.654	468.191
Deudas con entidades de crédito	10	420.072	398.746
Pasivos por arrendamiento	7 y 10	3.028	3.118
Otros pasivos no corrientes	10	5.269	4.692
Pasivo no corriente		428.369	406.556
Deudas con entidades de crédito	10	11.834	2.267
Pasivos por arrendamiento	7 y 10	90	88
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10	3.667	6.350
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	2.587	1.969
Otros pasivos corrientes	10	366	9
Pasivo corriente		18.544	10.683
Total patrimonio neto y pasivo		935.567	885.430

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 2025 – Miles de euros**

Estado del resultado	Nota	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	14	42.502	39.540
Gastos de personal	14	(63)	(61)
Otros gastos de explotación	14	(7.280)	(6.924)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	8	17.345	(5.940)
Amortización		(114)	(114)
Variaciones de valor		17.459	(5.826)
Resultado de explotación		52.505	26.616
Ingresos financieros	14	-	96
Gastos financieros	14	(17.174)	(17.729)
Resultado financiero neto		(17.174)	(17.633)
Resultado antes de impuestos		35.331	8.984
Impuesto sobre beneficios	11	-	(8)
Resultado consolidado neto		35.331	8.976
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		35.331	8.976
Resultado neto del ejercicio por acción (básico y diluido)	13	0,20	0,05
Estado del resultado Global Consolidado	Nota	2025	2024
Resultado consolidado neto		35.331	8.976
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		(1.825)	(5.481)
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	13	(1.825)	(5.481)
Resultado global consolidado		33.506	3.495
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		33.506	3.495

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 2025 – Miles de euros

	Capital Social	Prima de emisión	Otras Aportaciones de accionistas	Otras reservas	Ganancias acumuladas	(Dividendo a cuenta)	Reserva de cobertura	Total Patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre 2023	174.194	85.593	106.694	161	91.870	(3.936)	9.512	464.088
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	8.976	-	-	8.976
Operaciones con accionistas:	-	-	17.699	-	-	-	-	17.699
Otras aportaciones de accionistas	-	-	17.699	-	-	-	-	17.699
Distribución de resultado (dividendos)	-	-	(7.545)	-	-	(9.715)	-	(17.260)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	(5.481)	(5.481)
Otras variaciones	-	-	-	417	(5.242)	4.995	-	170
Saldo a 31 de diciembre 2024	174.194	85.593	116.848	578	95.604	(8.656)	4.031	468.191
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio	-	-	-	-	35.331	-	(1.825)	33.506
Operaciones con accionistas:	-	-	5.359	-	-	-	-	5.359
Otras aportaciones de accionistas	-	-	5.359	-	-	-	-	5.359
Distribución de resultado (dividendos)	-	-	(4.505)	-	(1.059)	(12.799)	-	(18.364)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones	-	-	-	1.031	(9.725)	8.656	-	(38)
Saldo a 31 de diciembre 2025	174.194	85.593	117.702	1.609	120.149	(12.799)	2.206	488.654

Las presentes cuentas anuales consolidadas 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 2025 – Miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado consolidado neto		35.331	8.084
Ajustes al resultado			
Amortización	8	114	114
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	8	(17.459)	5.826
Otros ingresos y gastos		(760)	(927)
Resultado financiero neto	14	17.174	17.632
Resultado ajustado		34.399	31.629
Cobros / (Pagos) por impuestos	11	(182)	(395)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar		278	29.521
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar		(2.683)	2.043
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos		1.038	4.015
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		32.849	66.814
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en			
Inversiones inmobiliarias	8	(33.616)	(75.925)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(33.616)	(75.925)
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados	13	(18.364)	(17.260)
Aumento de capital y otras aportaciones de socios	13	5.359	17.698
Amortización de deudas	10	(29.009)	(12.500)
Intereses cobrados		-	96
Intereses pagados	10	(15.612)	(15.795)
Obtención de nueva financiación	10	58.713	33.111
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		1.087	5.351
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		677	(3.762)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		668	4.430
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.346	668

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 2025

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 a Paseo de la Castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046, Madrid y, posteriormente, con fecha 18 de septiembre de 2019 pasó a denominarse Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. Con fecha 17 de septiembre de 2024 se modificó el domicilio social a Calle Serrano, 21, Sexto piso, Puerta B, 28001, Madrid.

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 sus 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 13, durante el ejercicio 2025 la Sociedad dominante ha procedido al reparto de dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio, el resto de los beneficios obtenidos serán distribuidos durante el primer semestre del ejercicio 2026. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dominante procedió al reparto de dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio, el resto de los beneficios obtenidos han sido distribuidos durante el primer semestre del ejercicio 2025.

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 2025 y 2024 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 NIF 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 2025 y 2024 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 2025 no se han producido operaciones societarias.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dominante llevó a cabo las siguientes transformaciones transfronterizas intraeuropeas a España:

- > En fecha 08 de enero de 2024, la Sociedad dominante aprobó la transformación fronteriza intraeuropea de las sociedades Healthcare Activos Inmobiliarios Belgium, S.R.L., domiciliada en Bélgica, mediante el traslado de su domicilio social a España y cambiando su denominación social por la de HAI Belgium, S.L.U. Dicha operación fue elevada a público mediante escritura notarial en fecha 11 de marzo de 2024. Adicionalmente, en fecha 02 de octubre de 2024, la Sociedad dominante acordó cambiar la denominación social de la sociedad por la de Healthcare Activos Inmobiliarios 40, S.L.U. Dicha operación fue elevada a público mediante escritura notarial en fecha 08 de octubre de 2024.

- > En fecha 22 de abril de 2024, la Sociedad dominante aprobó la transformación fronteriza intraeuropea de las sociedades HAIP Montijo Unipessoal LDA, domiciliada en Portugal, mediante el traslado de su domicilio social a España y cambiando su denominación social por la de Healthcare Activos Inmobiliarios 39, S.L.U. Dicha operación fue elevada a público mediante escritura notarial en fecha 23 de julio de 2024. Adicionalmente, en fecha 18 de septiembre de 2024, la Sociedad dominante aprobó el establecimiento de una sucursal en Portugal bajo la denominación Healthcare Activos Inmobiliarios 39, S.L.U. Sucursal en Portugal. Dicha operación fue elevada a público mediante escritura notarial en la misma fecha.

Variaciones de perímetro

Durante el ejercicio 2025 no se han producido variaciones de perímetro.

A continuación se detallan las operaciones realizadas durante el ejercicio 2024 que ocasionaron una variación en el perímetro del Grupo:

- > Con fecha 31 de enero de 2024, la Sociedad dominante adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad domiciliada en España Healthcare Activos Management Inversión, S.L.U. Se trató de una operación de adquisición de activos netos que no constituyó un negocio.

Fusiones

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han realizado operaciones de fusión, ni ninguna otra operación societaria distinta a las descritas en los apartados anteriores.

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 2025 y 31 de diciembre de 2024; 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 2025 y 31 de diciembre de 2024.

Las cuentas anuales consolidadas de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, 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 12 de marzo de 2026.

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 2025 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 2024 de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes fueron aprobadas por la Junta de Accionistas el 29 de abril de 2025 y se encuentran depositadas en el registro mercantil de Madrid.

2.2 ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Normas e interpretación efectivas en el presente ejercicio

- > Modificaciones a la NIIF 17, “Contratos de seguros”: esta norma sustituye a la NIIF 4 y establece un modelo único para la contabilización de los contratos de seguros. El Grupo no emite contratos de seguros, por lo que la aplicación de esta norma no ha tenido impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.
- > Modificaciones a la NIC 1, “Presentación de estados financieros”: estas modificaciones tienen como objetivo mejorar la revelación de las políticas contables, requiriendo que las entidades revelen únicamente aquellas políticas contables que sean materiales. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.
- > Modificaciones a la NIIF 16, “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”: estas modificaciones precisan la contabilización posterior del pasivo por arrendamiento que surge en operaciones de venta con arrendamiento posterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.
- > Modificaciones a la NIC 7, “Estado de flujos de efectivo” (acuerdos de financiación con proveedores): estas modificaciones introducen requisitos adicionales de información cualitativa y cuantitativa sobre acuerdos de financiación con proveedores, con el objetivo de permitir a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.
- > Modificaciones a la NIC 12, “Impuesto sobre las ganancias” (Segundo Pilar – OCDE/G20): estas modificaciones aclaran determinados aspectos relacionados con la contabilización y la información a revelar en relación con los impuestos sobre las ganancias derivados de la normativa del Segundo Pilar. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto significativo en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

- > Modificaciones a la NIC 21, “Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” (“Ausencia de convertibilidad”): estas modificaciones requieren que las entidades apliquen un enfoque consistente para la evaluación de si una moneda puede ser intercambiada por otra moneda y, en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar a efectos de la medición, así como las revelaciones que se deben incluir en los estados financieros. Estas modificaciones entrarán en vigor para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025.
- > NIIF 10 “Estados financieros consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”: estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Estas modificaciones están disponibles para su adopción voluntaria y se ha pospuesto indefinidamente su fecha efectiva de aplicación.

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 8). 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con los métodos descritos en la nota 4.3.
- > El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Nota 12).
- > 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 rescindiré).

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 2024, se incluyeron 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.

La Sociedad dominante posee el 50% del interés patrimonial de Provitae 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 2025, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.7 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

El Grupo presenta una posición de liquidez, incluidas las líneas de crédito corporativas y financiaciones no dispuestas que aseguran las necesidades de liquidez para cubrir el fondo de maniobra negativo que presenta el grupo a 31 de diciembre de 2025, además de la generación de caja recurrente de la actividad del Grupo.

El Grupo presenta una posición de liquidez sólida, reforzada por la generación de caja recurrente y predecible de su actividad, así como por la disponibilidad de líneas de crédito corporativas y financiaciones no dispuestas que permiten atender adecuadamente sus obligaciones a corto plazo. La estructura de activos y pasivos corrientes al cierre del ejercicio responde al modelo de negocio basado en el cobro anticipado de rentas y a la clasificación contable de determinadas partidas financieras conforme a la normativa aplicable, circunstancia habitual en sociedades inmobiliarias patrimonialistas. Esta configuración es coherente con la operativa ordinaria del sector y permite al Grupo desarrollar su actividad con plena normalidad, apoyado en flujos de caja estables y recurrentes.

2.8 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.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 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:

<u>Euros</u>	<u>Base de distribución</u>	<u>Aplicación</u>
<u>Bases de aplicación:</u>		
Resultado del ejercicio 2025	17.192.273,92	-
<u>Distribución a:</u>		
Reserva legal	-	1.719.227,39
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	15.473.046,53
Total	17.192.273,92	17.192.273,92

La distribución del resultado del ejercicio 2024 de la Sociedad dominante, aprobada por la Junta General de Accionistas en fecha 29 de abril de 2025, fue la siguiente:

Euros	Base de distribución	Distribución
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio 2024	10.302.636,95	-
Distribución a:		
Reserva legal	-	1.030.263,69
Distribución de dividendos	-	9.272.373,26
Total	10.302.636,95	10.302.636,95

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 período en que se producen, registrándolo en el epígrafe “Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado (Nota 8).

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 2025 y 2024) 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 2025 y 2024 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Yields (%)	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Activos valorados por método de Capitalización Directa	4,51% - 6,05%	4,85% - 6,05%
Activos valorados por Método Residual Dinámico	5,60%	4,19% - 4,63%

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 2025	918.308	4,91%	(4,45%)
31 de diciembre de 2024	867.433	5,41%	(4,89%)

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 8) 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 2025 es de un ratio de eficiencia del 100% (100% al cierre del ejercicio 2024) 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 o 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 diferencian 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 o deducidos del coste del valor en libros del activo 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 del Grupo 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. 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 2025, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda se sitúa en 72,98% (74,49% a 31 de diciembre de 2024). El efecto de estos instrumentos de cobertura sobre los estados financieros se detalla en la nota 12.

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 48,14% (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 1.346 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 2025 y 2024 el Grupo no presenta deterioros significativos reconocidos al no existir saldos vencidos con riesgo de crédito vinculado.

6. 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.

7. 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.

7.1 ACTIVOS POR DERECHO DE USO

Miles de euros	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Alquiler San Sebastián	2.664	2.771
Concesión Salou	345	351
Total	3.008	3.122

Los activos por derecho de uso se encuentran incluidos dentro de inversiones inmobiliarias (ver nota 8) 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 7.

7.2 PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

Miles de euros	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Alquiler San Sebastián	2.759	2.844
Concesión Salou	359	363
Total	3.118	3.207

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

7.3 IMPACTOS EN EL ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

Miles de euros	2025	2024
Gastos financieros	62	64
Total	62	64

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

7.4 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS COMO ARRENDATARIA

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, el Grupo 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 2025	31 de diciembre de 2024
Hasta 1 año	135	138
Entre 1 y 5 años	515	525
Más de 5 años	2.177	2.301
Total	2.827	2.964

8. Inversiones inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024 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 31 de diciembre de 2023	743.170	51.126	794.296
Activos por derecho de uso	3.236	-	3.236
Saldo a 31 de diciembre de 2023	746.406	51.126	797.532
Altas por adquisición de activos	29.961	-	29.961
Altas	6.285	40.082	46.367
Bajas	(487)	-	(487)
Trasposos	12.184	(12.184)	-
Variaciones de Valor	(5.826)	-	(5.826)
Valoración a 31 de diciembre de 2024	785.287	79.024	864.311
Activos por derecho de uso (nota 7.1)	3.122	-	3.122
Saldo a 31 de diciembre de 2024	788.409	79.024	867.433
Altas	4.504	29.025	33.529
Bajas	-	-	-
Trasposos	55.549	(55.549)	-
Variaciones de Valor	17.459	-	17.459
Valoración a 31 de diciembre de 2025	862.799	52.500	915.299
Activos por derecho de uso (nota 7.1)	3.008	-	3.008
Saldo a 31 de diciembre de 2025	865.808	52.500	918.308

Los gastos operativos directos reconocidos en la cuenta de resultados (principalmente los gastos derivados de los servicios de gestión y tributos) incluyen 5.588 y 4.558 miles de euros relacionados con las inversiones inmobiliarias que estaban arrendadas a 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente.

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 minorará del valor de tasación (ver nota 7).

Movimientos del ejercicio 2025

Las altas habidas durante el ejercicio 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 Valencia, Madrid, Ferrol, Sabadell, Lérida, Mallorca, Granada, Vitoria, Gavà y Granollers.

El traspaso del ejercicio 2025 corresponde a la finalización y puesta en operación de los proyectos de desarrollo de centros residenciales en las ciudades de Madrid, Vitoria, Granada y Sabadell.

Movimientos del ejercicio 2024

Las altas por adquisición de activos del ejercicio 2024 correspondieron con los activos adquiridos fruto de las transacciones detalladas en la nota 1.3, en la que la Sociedad adquirió un hospital en operación en España (adquisición de Healthcare Activos Management Inversión, S.L.U.). El valor neto de los activos adquiridos ascendió a 29.961 miles de euros, ascendiendo su valor de mercado al cierre del ejercicio 2024 a un total de 31.100 miles de euros.

El resto de las altas habidas durante el ejercicio correspondieron principalmente a la inversión en los activos inmobiliarios en fase de desarrollo, destacando entre otros, los centros residenciales de la tercera edad ubicados en Valencia, Madrid, Ferrol, Sabadell, Lérida, Mallorca, Granada, Vitoria, Gavà y Granollers.

Durante el ejercicio 2024 se recibieron subvenciones relacionadas con activos en operación en Lérida y Terrassa por valor de 41 y 445 miles de euros respectivamente.

El traspaso del ejercicio 2024 correspondió a la finalización y puesta en operación de un proyecto de desarrollo de un centro residencial en la ciudad de Córdoba.

8.1 VARIACIONES DE VALOR DE INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable. El importe registrado en la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2025 y 2024 por la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a 17.345 y (5.940) miles de euros, respectivamente.

Ejercicio 2025

Valor de Mercado – Miles de euros	Inversiones inmobiliarias en		Total
	Inversiones Inmobiliarias	Curso	
Activos procedentes de años anteriores	862.799	52.500	915.299
Activos por derecho de uso	3.008	–	3.008
Total	865.808	52.500	918.308

Variaciones de Valor de Mercado – Miles de euros	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en Curso	Total
Activos procedentes de años anteriores	16.421	1.038	17.459
Amortización de Activos por derecho de uso	(114)	–	(114)
Total	16.307	1.038	17.345

Ejercicio 2024

Valor de Mercado – Miles de euros	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en Curso	Total
Activos procedentes de años anteriores	754.145	79.066	833.211
Adiciones al perímetro	31.100	–	31.100
Activos por derecho de uso	3.122	–	3.122
Total	788.367	79.066	867.433

Variaciones de Valor de Mercado – Miles de euros	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones inmobiliarias en Curso	Total
Activos procedentes de años anteriores	(10.523)	3.558	(6.965)
Adiciones al perímetro	1.139	–	1.139
Amortización de Activos por derecho de uso	(114)	–	(114)
Total	(9.498)	3.558	(5.940)

8.2 OTRA INFORMACIÓN

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo dispone de fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles por importe de 4.946 miles de euros (4.360 miles de euros al cierre del ejercicio 2024), registradas en el epígrafe “otros pasivos no corrientes”, 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 16 años la media de años restantes hasta su vencimiento.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor de mercado asciende a 817.323 miles de euros (738.952 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y en garantía de deudas por importe de 394.947 miles de euros (363.797 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

El detalle de los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias e inmovilizado en curso, distribuidos por ubicación geográfica, al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

2025			
Miles de euros	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
España	625.128	52.500	677.628
Portugal	93.980	-	93.980
Bélgica	146.700	-	146.700
Total	865.808	52.500	918.308

2024			
Miles de euros	Inversiones Inmobiliarias	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
España	550.989	79.024	630.013
Portugal	93.040	-	93.040
Bélgica	144.380	-	144.380
Total	788.409	79.024	867.433

9. 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:

Miles de euros	Activos financieros a largo plazo	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Depósitos y fianzas	3.628	3.327
Periodificaciones	5.919	5.765
Derivados (Nota 12)	3.187	5.383
Total	12.734	14.475

Miles de euros	Activos financieros a corto plazo	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Créditos con terceros	464	742
Depósitos y fianzas	293	307
Periodificaciones	812	131
Derivados (Nota 12)	-	244
Total	1.569	1.424

9.1 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 devengaba un interés de mercado. Dicho préstamo fue como consecuencia de la venta de un hospital situado en la ciudad de Cartagena durante el ejercicio 2022, y el vencimiento del mismo estaba fijado para marzo de 2024 (ver nota 8).

Tal y como se detalla en la nota 1.3, la sociedad Healthcare Activos Management Inversión, S.L., fue adquirida por la Sociedad dominante en fecha 31 de enero de 2024, pasando a formar parte del Grupo y del perímetro de consolidación desde esa misma fecha.

Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2024 ascendieron a 96 miles de euros, no existiendo intereses ni préstamos devengados en el ejercicio 2025.

9.2 OTROS ACTIVOS

El epígrafe “Depósitos y fianzas” a largo y corto plazo incluye fianzas entregadas a organismos públicos como consecuencia de los contratos de alquiler relativos a las inversiones inmobiliarias por importe de 3.921 miles euros (3.634 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

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 consolidado durante la duración establecida por el contrato de arrendamiento.

9.3 CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE ACTIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan los activos del ejercicio 2025 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	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Créditos con terceros	464	-	-	-	-	-	464
Depósitos y fianzas	293	-	-	-	3.628	-	3.921
Periodificaciones	812	511	388	390	392	4.238	6.731
Derivados (Nota 12)	-	3.104	-	-	-	83	3.187
Total	1.569	3.614	388	390	4.021	4.321	14.303

A continuación, se detallan los activos del ejercicio 2024 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	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Créditos con terceros	742	-	-	-	-	-	742
Depósitos y fianzas	307	-	-	-	-	3.327	3.634
Periodificaciones	131	502	489	366	369	4.039	5.896
Derivados (Nota 12)	244	-	5.383	-	-	-	5.627
Total	1.424	502	5.872	366	369	7.366	15.899

10. 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 2025	31 de diciembre de 2024
Deudas con entidades de crédito	420.072	398.746
Fianzas	4.946	4.360
Periodificaciones	105	110
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	3.028	3.118
Subvenciones de capital	218	222
Total	428.369	406.556

Miles de euros	Pasivos financieros a corto plazo	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Deudas con entidades de crédito	11.834	2.267
Periodificaciones	362	5
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	90	88
Acreedores varios	3.667	6.350
Subvenciones de capital	4	4
Total	15.957	8.714

10.1 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 2025

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 – Tramo A	240.000	(6.425)	31/03/2027	240.000	–	277	Si
Sindicado – Tramo B	67.014	(1.634)	31/03/2027	67.014	–	117	Si
Línea Revolving	40.000	(400)	31/03/2027	28.900	–	65	No
Sindicado – Tramo A	56.000	(1.439)	31/03/2027	56.000	–	470	Si
Sindicado – Tramo B	16.333	(396)	31/03/2027	16.333	–	137	Si
No Sindicado – Tramo A	67.500	(811)	27/05/2036	15.600	–	64	Si
	486.847	(11.105)		423.847	–	1.131	

*Costes de formalización relacionados con la financiación.

** No incluye la minoración de los costes de formalización pendientes de periodificar al cierre del ejercicio.

31 de diciembre de 2024

Miles de euros	Límite	Costes de formalización*	Vencimiento	Deuda		Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria
				Pendiente a largo plazo**	Pendiente a corto plazo		
Sindicado – Tramo A	240.000	(6.425)	31/03/2027	240.000	–	260	Si
Sindicado – Tramo B	70.000	(1.141)	31/03/2027	51.464	–	107	Si
Línea Revolving	40.000	(400)	31/03/2027	40.000	–	93	No
Sindicado – Tramo A	56.000	(1.439)	31/03/2027	56.000	–	590	Si
Sindicado – Tramo B	16.333	(396)	31/03/2027	16.333	–	177	Si
	422.333	(9.801)		403.797	–	1.227	

*Costes de formalización relacionados con la financiación.

** No incluye la minoración de los costes de formalización pendientes de periodificar al cierre del ejercicio.

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, 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 240 millones de euros, dispuesto en su totalidad, está destinado a refinanciar los activos operativos del Grupo y un tramo no dispuesto inicialmente de 110 millones de euros destinado a financiar adquisiciones de activos operativos o refinanciar los actuales desarrollos. Éste segundo tramo fue reducido a 70 millones de euros durante el ejercicio 2023, y a 67 millones durante el ejercicio 2025.

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 8.059 miles de euros y se presentan minorando el saldo del epígrafe “Deudas con entidades de crédito”. Al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 2.293 miles de euros (3.791 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado durante el ejercicio 2025 asciende a 1.775 miles euros (1.556 miles de euros durante el ejercicio 2024).

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 2025 ascienden a 12.200 miles de euros (15.402 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Adicionalmente, el Grupo ha contratado instrumentos financieros derivados (ver nota 12) en relación con dicho préstamo que han devengado una reducción en los intereses por importe de 3.042 miles de euros durante el ejercicio 2025 (6.499 miles de euros durante el ejercicio 2024).

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 2025 y se esperan sean cumplidos sin incidencias en 2026.

- > 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 de 2025 se encuentra dispuesta en 28,9 millones de euros (40 millones de euros al 31 de diciembre de 2024). El vencimiento está fijado para marzo del año 2027, siendo éste el 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 2025 ascienden a 103 miles de euros (185 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado durante el ejercicio 2025 asciende a 82 miles de euros (80 miles de euros durante el ejercicio 2024).

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 2025 ascienden a 1.621 miles de euros (2.380 miles de euros durante el ejercicio 2024).

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 2025 y se esperan sean cumplidos sin incidencias en 2026.

- > Con fecha 31 de marzo de 2023 el Grupo formalizó un préstamo sindicado por importe de 56 millones de euros, dispuesto en su totalidad, destinado a refinanciar activos operativos del Grupo, Dicho préstamo sindicado está formalizado con las entidades financieras Société Générale, Sucursal en España y Novo Banco, S.A., Succursale Luxembourg, participando al 65,44% y 34,56% respectivamente.

Con fecha 25 de septiembre de 2023 el Grupo y las entidades financieras sindicadas formalizaron un nuevo tramo del préstamo anteriormente descrito por importe de 16,3 millones de euros, dispuesto en su totalidad, destinado a refinanciar nuevos activos operativos del Grupo adquiridos durante el ejercicio 2023.

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 1.835 miles de euros y se presentan minorando el saldo del epígrafe “Deudas con entidades de crédito”. Al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 608 miles de euros (1.074 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado durante los ejercicios 2025 y 2024 ha ascendido a 466 miles de 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 2025 ascienden a 3.113 miles de euros (4.140 miles de euros durante el ejercicio 2024).

Adicionalmente, el Grupo ha contratado instrumentos financieros derivados (ver nota 12) en relación con dicho préstamo que han devengado una reducción en los intereses por importe de 4 miles de euros durante el ejercicio 2025 (382 miles de euros durante el ejercicio 2024).

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 2025 y se esperan sean cumplidos sin incidencias en 2026.

- > Con fecha 27 de mayo de 2025 el Grupo formalizó un préstamo con la entidad financiera Caixabank, S.A. por importe máximo total de 67,5 millones de euros, destinado a financiar adquisiciones de activos operativos o refinanciar los actuales desarrollos, Al 31 de diciembre de 2025 se encuentra dispuesto por un importe de 15,6 millones de euros. El vencimiento está fijado para mayo del año 2036, y el capital se amortizará en cuotas trimestrales a partir del 30 de septiembre de 2027.

Los gastos de formalización del préstamo han ascendido a 811 miles de euros y se presentan minorando el saldo del epígrafe “Deudas con entidades de crédito”. Al 31 de diciembre de 2025 ascienden a 771 miles de euros. El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado durante el ejercicio 2025 asciende a 40 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 2025 ascienden a 314 miles de euros.

Adicionalmente, el Grupo ha contratado instrumentos financieros derivados (ver nota 12) en relación con dicho préstamo. Durante el ejercicio 2025 dichos instrumentos financieros no han tenido impacto en la cuenta de resultados, ni reduciendo ni aumentando los intereses financieros.

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 2025 y se esperan sean cumplidos sin incidencias en 2026.

Por pólizas de crédito

Miles de euros	2025							
	Límite	Costes de formalización	Vencimiento	Deuda Pendiente a largo plazo	Deuda Pendiente a corto plazo	Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria	
Póliza de crédito	15.000	34	30/04/2026	—	6.076	80	No	
Póliza de crédito	5.000	10	30/07/2026	—	500	19	No	
Póliza de crédito	5.000	15	12/07/2026	—	4.028	—	No	
	25.000	59		—	10.604	99		

Miles de euros	2024						
	Límite	Costes de formalización	Vencimiento	Deuda Pendiente a largo plazo	Deuda Pendiente a corto plazo	Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria
Póliza de crédito	15.000	(34)	21/04/2025	-	-	65	No
Póliza de crédito	5.000	(10)	14/06/2025	-	-	24	No
Póliza de crédito	5.000	(15)	12/07/2025	-	951	-	No
	25.000	(59)		-	951	89	

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, la sociedad dominante del Grupo mantiene las siguientes pólizas de crédito:

- > En fecha 30 de abril de 2025 la Sociedad dominante renovó una póliza de crédito que había sido formalizada en fecha 21 de abril de 2022 con la entidad CaixaBank por importe de 15 millones de euros, a un interés de mercado. Los intereses devengados relativos a dicha póliza de crédito durante el ejercicio 2025 ascienden a 354 miles de euros (259 miles de euros durante el ejercicio 2024).
- > En fecha 30 de julio de 2025 la Sociedad dominante renovó una póliza de crédito que había sido formalizada en fecha 25 de abril de 2022 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 2025 ascienden a 60 miles de euros (79 miles de euros durante el ejercicio 2024).
- > En fecha 12 de julio de 2025 la Sociedad dominante renovó una póliza de crédito que había sido formalizada en fecha 12 de julio de 2023 con la entidad Banc Sabadell por importe de 5 millones de euros, a un interés de mercado. Los intereses devengados relativos a dicha póliza de crédito durante el ejercicio 2025 ascienden a 131 miles de euros (176 miles de euros durante el ejercicio 2024).

El flujo neto de caja reflejado en el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2025 como cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero por deudas con entidades de crédito, asciende a 29.704 miles de euros positivos, 58.713 miles de euros de cobros por la recepción de nuevos préstamos y 29.009 miles de euros de pagos por la amortización de diferentes préstamos.

El flujo neto de caja reflejado en el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2024 como cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero por deudas con entidades de crédito, asciende a 20.611 miles de euros positivos, 33.111 miles de euros de cobros por la recepción de nuevos préstamos y 12.500 miles de euros de pagos por la amortización de diferentes préstamos.

10.2 SUBVENCIONES DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 consolidado del Grupo a cierre del ejercicio 2025 es de 222 miles de euros (226 miles de euros al cierre del ejercicio 2024). La duración pendiente de la concesión es de 55 años al cierre del ejercicio 2025.

El análisis del movimiento de los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	226	230
Disminución (neteo del efecto impositivo)	(4)	(4)
Saldo final	222	226

10.3 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 8).

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

10.4 CLASIFICACION POR VENCIMIENTOS DE PASIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2025 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	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	13.976	406.105	-	-	-	15.600	435.681
Costes de formalización de deudas	(2.142)	(621)	(101)	(101)	(101)	(708)	(3.775)
Fianzas	-	-	-	-	-	4.946	4.946
Periodificaciones	362	5	5	5	5	87	467
Pasivos por arrendamiento	90	92	94	96	98	2.649	3.118
Acreedores varios	3.667	-	-	-	-	-	3.667
Subvenciones de capital	4	4	4	4	4	201	222
Total	15.957	405.584	1	3	5	22.776	444.326

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2024 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	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	4.430	-	401.634	-	-	-	406.064
Costes de formalización de deudas	(2.163)	(2.163)	(574)	(11)	(11)	(129)	(5.051)
Fianzas	-	-	-	-	-	4.360	4.360
Periodificaciones	4	5	5	5	5	90	114
Pasivos por arrendamiento	89	90	92	94	96	2.746	3.207
Acreedores varios	6.350	-	-	-	-	-	6.350
Subvenciones de capital	4	4	4	4	4	206	226
Total	8.714	(2.064)	401.161	92	94	7.273	415.270

10.5 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.

	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	19	16
Ratio de operaciones pagadas	19	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	13	4
Miles de euros		
Total pagos realizados	35.791	53.312
Total pagos pendientes	1.479	2.354

Durante el ejercicio 2025 se han pagado facturas por un importe total de 30.919 miles de euros (que representan un 86,39% del total de pagos a proveedores) en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad.

Durante el ejercicio 2024 se pagaron facturas por un importe total de 49.951 miles de euros (que representaron un 93,70% del total de pagos a proveedores) en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad.

Miles de euros	2025	2024
Volumen monetario pagado	30.919	49.951
% sobre el total de pagos a proveedores	86,4%	93,7%
Número de facturas pagadas	1.050	872
% sobre el número de facturas pagadas a proveedores	92,8%	91,5%

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).

11. Situación Fiscal

11.1 SALDOS MANTENIDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición a 31 de diciembre de 2025 y 2024 de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Miles de euros	Saldos deudores	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Hacienda Pública, deudora por Impuesto sobre Sociedades	1.606	1.424
Total	1.606	1.424

Miles de euros	Saldos acreedores	
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Hacienda Pública, acreedora por IVA	344	236
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	1.991	1.583
Organismos de la Seguridad Social	2	1
Otros Tributos	250	148
Total	2.587	1.969

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 2023 a dicho grupo pertenecían las filiales Healthcare Activos Financing, S.L.U., 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., Healthcare Activos Inmobiliarios 35, S.L.U., y Healthcare Activos Inmobiliarios 36, S.L.U.

En fecha 09 de diciembre de 2024, La Sociedad dominante acordó la inclusión al grupo, con efectos 01 de enero de 2025, de las sociedades Healthcare Activos Inmobiliarios 28, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 37, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 38, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 39, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 40, S.L.U., y Healthcare Activos Management Inversión, S.L.U..

11.2 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 acogieron 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.

El impacto recogido en el epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio 2024 corresponde al resultado por la enajenación de una parte de un terreno en Terrassa, durante el ejercicio 2023, ya que los ingresos producidos por esta operación no fueron 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 activo, al no haber cumplido con los requisitos de tenencia del activo enajenado durante al menos tres años se debió tributar por los beneficios obtenidos directamente atribuibles al bien enajenado desde la fecha de adquisición hasta el momento de la venta.

Miles de euros	2025	2024
Gasto por impuesto sobre las ganancias	-	-
Variación por impuestos diferidos	-	8
Ajustes a la imposición de períodos anteriores	-	-
Impuesto sobre beneficios	-	8
Resultado antes de impuestos	35.331	8.984
Ajustes al régimen SOCIMI	(35.331)	(8.952)
Base imponible al régimen general del 25%	-	32
Ajustes por impuestos diferidos	-	-
Gasto / (ingreso) impuesto sobre sociedades	-	8

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo no mantiene registrado importe alguno por ningún tipo de activos y pasivos diferidos (incluidas las bases imponibles negativas) ni deducciones relacionadas con el impuesto de sociedades.

11.3 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.

11.4 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.

12. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados con el objetivo de acotar mediante la contratación de Swaps y Caps 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 10.

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 2025					
	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	1.551
<i>Swap</i>	BNP	1,06%	2027	120.000	1.551
<i>Cap</i>	Société Générale	3,00% Cap	2027	31.148	1
<i>Cap</i>	Novo Banco	3,00% Cap	2027	16.452	-
<i>Cap</i>	Société Générale	3,50% Cap	2027	9.085	-
<i>Cap</i>	Novo Banco	3,50% Cap	2027	4.798	-
<i>Cap</i>	CaixaBank	3,50% Cap	2036	15.600	83
Total				317.083	3.187

31 de diciembre de 2024					
	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	2.821
<i>Swap</i>	BNP	1,06%	2027	120.000	2.830
<i>CAP</i>	Société Générale	3,00% Cap	2027	31.148	(23)
<i>CAP</i>	Novo Banco	3,00% Cap	2027	16.452	(12)
<i>CAP</i>	Société Générale	3,50% Cap	2027	9.085	7
<i>CAP</i>	Novo Banco	3,50% Cap	2027	4.798	4
Total				301.483	5.627

13. Patrimonio neto

13.1 CAPITAL SOCIAL Y PRIMA DE EMISIÓN

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad dominante asciende a 174.194 miles de euros 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 2025 y 2024 la prima de emisión de la Sociedad dominante asciende a 85.593 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 los accionistas titulares de participaciones en el capital social de la Sociedad dominante son los siguientes:

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

13.2 OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene 117.702 miles euros (116.848 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) bajo el epígrafe “Otras aportaciones de Socios”.

En fecha 20 de noviembre de 2025, los Socios de la Sociedad han realizado aportaciones por importe de 5.359 miles de euros (17.699 miles de euros durante el ejercicio 2024) bajo el epígrafe “Otras aportaciones de Socios”.

13.3 OTRAS RESERVAS

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Reserva legal de la Sociedad dominante	2.250	1.219
Otras reservas de la Sociedad dominante	(641)	(641)
Reservas en sociedades consolidadas	84.819	86.628
Total	86.428	87.205

El detalle de las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Reservas en sociedades consolidadas	84.819	86.628
Resultado del ejercicio	35.331	8.976
Total	120.149	95.604

13.3.1 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 2025 y 2024, 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.

13.3.2 Otras reservas

Al cierre del ejercicio 2025 el importe de “Otras reservas” asciende a 1.609 miles de euros (578 miles de euros al cierre del ejercicio 2024), correspondientes a la reserva legal de la Sociedad dominante y a la reserva de capital amortizado generada en los ejercicios 2020 y 2019.

13.4 DIVIDENDOS

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad dominante ha llevado a cabo las siguientes distribuciones de dividendos:

- > En fecha 30 de enero de 2025 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 617 miles de euros y mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 3.790 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 10 de febrero de 2025.

A continuación se incluye Estado de Liquidez:

Estado de liquidez

Limite de distribución de dividendos a cuenta Limit on distribution of interim dividends	
Resultado contable estimado a fecha de distribución (1) Estimated accounting result at distribution date (1)	14.212.110,56
Pérdidas de ejercicios anteriores (2) Losses from previous years (2)	0
Estimación del Impuesto a pagar sobre dicho resultado (3) Estimated tax payable on said result (3)	0
Dotación a reservas legales o estatutarias (4) Allocation to legal or statutory reserves (4)	1.085.574,91
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4) Limit on distribution of interim dividends (1+2-3-4)	13.126.535,65
Dividendo a cuenta ya distribuido (5) Interim dividend already distributed (5)	8.655.604,00
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5) Limit on distribution of interim dividends (1-2-3-4-5)	4.470.931,65
Cuadro de liquidez disponible Available liquidity table	
Disponible a 30 de enero de 2025 (Tesorería) Available as of July 2, 2024 (Treasury)	11.070.861,68
Pagos previstos a c/p por todos los conceptos Scheduled short-term payments for all concepts	3.784.687,39
Cobros previstos a c/p por todos los conceptos Scheduled short-term collections for all concepts	5.905.461,84
Pagos previstos por dividendo a cuenta Scheduled payments for interim dividends	4.406.677,65
SALDO DISPONIBLE FINAL FINAL AVAILABLE BALANCE	8.784.958,48

- > En fecha 29 de abril de 2025 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 4.505 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 09 de mayo de 2025.
- > En fecha 01 de julio de 2025 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 4.505 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 10 de julio de 2025.

A continuación se incluye Estado de Liquidez:

Estado de liquidez	
Resultado contable a la fecha de distribución	
Estimated accounting result at distribution date	9.414.311,17
Pérdidas de ejercicios anteriores (2)	
Losses from previous years (2)	-
Estimación del Impuesto a pagar sobre dicho resultado (3)	
Estimated tax payable on said result (3)	-
Dotación a reservas legales o estatutarias (4)	
Allocation to legal or statutory reserves (4)	-
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	
Limit on distribution of interim dividends (1+2-3-4)	9.414.311,17
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)	
Interim dividend already distributed (5)	-
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5)	
Limit on distribution of interim dividends (1-2-3-4-5)	9.414.311,17
Cuadro de liquidez disponible	
Available liquidity table	
Disponible a 10 de julio de 2025 (Tesorería)	
Available as of July 10, 2025 (Treasury)	8.172.136,34
Pagos previstos a c/p por todos los conceptos	
Scheduled short-term payments for all concepts	3.695.416,92
Cobros previstos a c/p por todos los conceptos	
Scheduled short-term collections for all concepts	6.456.828,00
Pagos previstos por dividendo a cuenta	
Scheduled payments for interim dividends	4.504.791,67
SALDO DISPONIBLE FINAL	
FINAL AVAILABLE BALANCE	6.428.755,75

- > En fecha 28 de octubre de 2025 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 4.505 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 06 de noviembre de 2025.

A continuación se incluye Estado de Liquidez:

Estado de liquidez

Limite de distribución de dividendos a cuenta	
Limite de distribución de dividendos a cuenta	
Resultado contable estimado a fecha de distribución (1)	13.867.681,83
Resultado contable estimado a fecha de distribución (1)	
Pérdidas de ejercicios anteriores (2)	
Pérdidas de años anteriores (2)	
Estimación del Impuesto a pagar sobre dicho resultado (3)	
Estimación del impuesto a pagar por dicho resultado (3)	
Dotación a reservas legales o estatutarias (4)	
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	13.867.681,83
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)	8.294.699,39
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)	
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5)	5.572.982,44
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5)	
Cuadro de liquidez disponible	
Cuadro de liquidez disponible	
Disponible a 2 de julio de 2024 (Tesorería)	
Disponible a partir del 2 de julio de 2024 (Tesorería)	6.471.653,17
Pagos previstos a c/p por todos los conceptos	
Pagos previstos a corto plazo por todos los conceptos	3.562.519,25
Cobros previstos a c/p por todos los conceptos	
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos	5.244.670,65
Pagos previstos por dividendo a cuenta Pagos previstos por dividendos a cuenta	4.504.791,67
Pagos previstos por dividendo a cuenta Pagos previstos por dividendos a cuenta	
SALDO DISPONIBLE FINAL	3.649.012,90
FINAL AVAILABLE BALANCE	

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dominante llevó a cabo las siguientes distribuciones de dividendos:

- > En fecha 30 de enero de 2024 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 3.217 miles de euros y mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 1.059 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 07 de febrero de 2024.

A continuación se incluye Estado de Liquidez:

Estado Contable

Limite de distribución de dividendos a cuenta	
Resultado contable estimado en la fecha de distribución (1)	5.870.618
Pérdidas de ejercicios anteriores (2)	0
Estimación de los impuestos a pagar sobre el resultado (3)	0
Importe para reservas legales o estatutarias (4)	510.547
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	4.597.619
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)	0
Limite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5)	4.597.619
Cuadro de liquidez disponible	
Disponible el 11 de octubre de 2023 (Tesorería)	3.556.742
Pago previsto por todos los conceptos	42.800.000
Cuentas por cobrar por todos los conceptos	70.400.000
Pago de dividendos con cargo a reservas	0
Pago previsto para dividendos a cuenta	3.935.791
SALDO FINAL DISPONIBLE	27.220.951

- > En fecha 25 de abril de 2024 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 4.328 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 03 de mayo de 2024.

- > En fecha 02 de julio de 2024 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2024 por importe de 4.328 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 09 de julio de 2024.

A continuación se incluye Estado de Liquidez:

Estado de liquidez

Límite de distribución de dividendos a cuenta	
Límite de distribución de dividendos a cuenta	
Resultado contable estimado a fecha de distribución (1)	7.306.545,52
Resultado contable estimado a fecha de distribución (1)	
Pérdidas de ejercicios anteriores	
Pérdidas de años anteriores (2)	0
Estimación del Impuesto a pagar sobre dicho resultado (3)	
Estimación del impuesto a pagar por dicho resultado (3)	0
Dotación a reservas legales o estatutarias (4)	
	730.654,55
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	6.575.890,97
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)	
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)	0
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5)	6.575.890,97
Cuadro de liquidez disponible Cuadro de liquidez disponible	
Disponible a 2 de julio de 2024 (Tesorería)	16.427.573,67
Disponible a partir del 2 de julio de 2024 (Tesorería)	
Pagos previstos a c/p por todos los conceptos	
Pagos previstos a corto plazo por todos los conceptos	13.008.774,55
Cobros previstos a c/p por todos los conceptos	
Cobros previstos a corto plazo por todos los conceptos	15.093.770,56
Pagos previstos por dividendo a cuenta Pagos previstos por dividendos a cuenta	4.327.802,00
SALDO DISPONIBLE FINAL	14.184.767,68
FINAL AVAILABLE BALANCE	

- > En fecha 29 de octubre de 2024 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2024 por importe de 4.328 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 06 de noviembre de 2024.

A continuación se incluye Estado de Liquidez:

Estado de liquidez

Límite de distribución de dividendos a cuenta	
Resultado contable estimado a fecha de distribución (1)	7.306.545,52
Pérdidas de ejercicios anteriores (2)	0
Estimación del Impuesto a pagar sobre dicho resultado (3)	0
Dotación a reservas legales o estatutarias (4)	730.654,55
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	6.575.890,97
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)	0
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5)	6.575.890,97
Cuadro de liquidez disponible	
Disponible a 2 de julio de 2024 (Tesorería)	16.427.573,67
Pagos previstos a c/p por todos los conceptos	13.008.774,55
Cobros previstos a c/p por todos los conceptos	15.093.770,56
Pagos previstos por dividendo a cuenta	4.327.802,00
SALDO DISPONIBLE FINAL	14.184.767,68

13.5 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 2025	31 de diciembre de 2024
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	35.331	8.976
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (miles)	174.194	174.194
Resultado neto por acción (€ por acción)	0,20	0,05

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

13.6 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 12).

El movimiento del saldo de este epígrafe durante el ejercicio 2025 y 2024 se presenta a continuación:

Saldo a 31 de diciembre de 2023	9.512
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(5.481)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	4.031
Contratación de nuevas coberturas	107
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(1.932)
Saldo a 31 de diciembre de 2025	2.206

14. Ingresos y gastos

14.1 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	2025	2024
España	29.585	26.985
Portugal	5.150	5.017
Bélgica	7.767	7.538
Total	42.502	39.540

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 2025	31 de diciembre de 2024
Menos de un año	44.822	39.017
España	31.793	26.315
Portugal	7.860	7.638
Bélgica	5.168	5.065
Entre uno y cinco años	181.494	157.018
España	129.379	106.209
Portugal	31.442	30.550
Bélgica	20.674	20.259
Más de cinco años	482.944	438.537
España	336.157	292.017
Portugal	79.238	85.183
Bélgica	67.550	61.338
Total	709.261	634.572
España	497.329	424.541
Portugal	118.539	123.370
Bélgica	93.392	86.661

14.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

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

Miles de euros	2025	2024
Servicios de gestión	5.272	5.015
Servicios profesionales	988	976
Tributos	498	497
Otros	382	295
Gastos asociados a la adquisición de activos	140	140
Total	7.280	6.924

Los servicios de gestión corresponden a los honorarios de gestión mantenidos con la sociedad gestora que presta dichos servicios a las sociedades del grupo. Los gastos asociados a la adquisición de activos son los derivados de las operaciones explicadas en las notas 1.3, así como los costes derivados de las adquisiciones de activos e inversiones inmobiliarias descritas en la nota 8.

14.3 GASTOS DE PERSONAL

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

Miles de euros	2025	2024
Sueldos y salarios	47	45
Seguridad social a cargo de la empresa	15	14
Otros gastos sociales	-	2
Total	63	61

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 el Grupo cuenta con un único empleado, con categoría de administrativa, correspondiendo a una mujer. No figuran al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

14.4 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

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

Miles de euros	2025	2024
Ingresos financieros de préstamos	-	91
Otros ingresos financieros	-	5
Total Ingresos Financieros	-	96
Gastos financieros de préstamos y otros	17.732	22.435
Gastos financieros de instrumentos financieros derivados	(3.045)	(6.881)
Gastos financieros asociados a la formalización de deudas	2.424	2.102
Otros gastos financieros	64	72
Total Gastos Financieros	17.174	17.729

En el ejercicio 2025 y 2024, los gastos financieros incluyen, principalmente, los intereses correspondientes a la deuda con entidades financieras y obligaciones detalladas en la nota 10. Adicionalmente, se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda.

15. 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.

16. 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.

16.1 RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

Durante los ejercicios 2025 y 2024 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 2025 y 2024.

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 76 miles de euros y 72 miles de euros los ejercicios 2025 y 2024, respectivamente.

17. Contingencias y compromisos

17.1 PASIVOS CONTINGENTES Y CONTINGENCIAS

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 el Grupo no tiene pasivos contingentes ni contingencias.

17.2 AVALES

A 31 de diciembre de 2025 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.

18. 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	2025	2024
Servicios de auditoría	172	164
Total servicios de auditoría y relacionados	172	164
Servicios de asesoramiento fiscal	30	18
Otros servicios	80	136
Total servicios profesionales	282	318

Durante los ejercicios 2025 y 2024 los servicios de auditoría facturados al Grupo ascendieron a 95 y 177 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 los ejercicios 2025 y 2024.

19. Hechos posteriores

No existen hechos posteriores de relevancia al cierre del ejercicio que afecten a la posición financiera de la sociedad, que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

Barcelona, 12 de marzo de 2026

Anexo I – Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2025 (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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de mayo de 2018	134.840	100%	100%	Integración Global	Desde 13 de septiembre de 2019
Healthcare Activos Management Inversión, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	1 de febrero de 2022	16.128	100%	100%	Integración Global	Desde 17 de junio de 2024
Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de octubre de 2018	8.310	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de octubre de 2018	2.475	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	11 de julio de 2019	8.168	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de noviembre de 2019	8.570	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	Fecha de constitución	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación	Aplicación Régimen SOCIMI
Healthcare Activos Inmobiliarios 28, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	13 de enero de 2021	3.171	100%	100%	Integración Global	Desde 28 de julio de 2025
Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	19.116	100%	100%	Integración Global	Desde 05 de agosto de 2024
Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	3.759	100%	100%	Integración Global	Desde 28 de julio de 2025
Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	7.420	100%	100%	Integración Global	Desde 05 de agosto de 2024
Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	2.687	100%	100%	Integración Global	Desde 28 de julio de 2025
Healthcare Activos Inmobiliarios 33, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	1.341	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 34, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	1.728	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 35, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de enero de 2023	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 36, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de enero de 2023	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 37, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	13 de septiembre de 2023	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 38, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	13 de septiembre de 2023	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 39, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de marzo de 2019	1.760	100%	100%	Integración Global	Desde 26 de febrero de 2025

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	Fecha de constitución	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación	Aplicación Régimen SOCIMI
Healthcare Activos Inmobiliarios 40, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de diciembre de 2022	59.202	100%	100%	Integración Global	Desde 05 de agosto de 2024
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
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	8.857	100%	100%	Integración Global	No
HAI Belgium 2 NV	Sociedad Dependiente	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana	6 de septiembre de 2023	10.942	100%	100%	Integración Global	No

Anexo I – Sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2024 (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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de mayo de 2018	164.840	100%	100%	Integración Global	Desde 13 de septiembre de 2019
Healthcare Activos Management Inversión, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	1 de febrero de 2022	528	100%	100%	Integración Global	Desde 17 de junio de 2024
Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de octubre de 2018	8.310	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de octubre de 2018	2.475	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	18 de noviembre de 2019	11.039	100%	100%	Integración Global	Desde 8 de julio de 2022
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, 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

Denominación	Tipo	Domicilio	Actividad	Fecha de constitución	Importe de la Participación	% Participación	% Derechos de voto	Método de Consolidación	Aplicación Régimen SOCIMI
Healthcare Activos Inmobiliarios 28, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	13 de enero de 2021	3.171	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	19.116	100%	100%	Integración Global	Desde 05 de agosto de 2024
Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	3.759	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de junio de 2022	7.420	100%	100%	Integración Global	Desde 05 de agosto de 2024
Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	2.687	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 33, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	1.341	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 34, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de octubre de 2022	1.728	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 35, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de enero de 2023	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 36, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	19 de enero de 2023	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 37, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	13 de septiembre de 2023	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 38, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	13 de septiembre de 2023	3	100%	100%	Integración Global	No
Healthcare Activos Inmobiliarios 39, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	29 de marzo de 2019	1.460	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 40, S.L.U.	Sociedad Dependiente	Calle Serrano, 21, sexto piso, puerta B, 28001, Madrid	Actividades de promoción y ejecución de promociones inmobiliarias	21 de diciembre de 2022	59.202	100%	100%	Integración Global	Desde 05 de agosto de 2024
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
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	7.638	100%	100%	Integración Global	No
HAI Belgium 2 NV	Sociedad Dependiente	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana	6 de septiembre de 2023	10.942	100%	100%	Integración Global	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 Iberia, 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 permitió 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 918 millones de euros al 31 de diciembre de 2025, estando presentes en España, Portugal y Bélgica.

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha alcanzado la cifra de negocios de 42.502 miles de euros, siendo la cifra de negocio alcanzada en el ejercicio 2024 de 39.540 miles de euros.

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2025, el Grupo cuenta con un total de 64 activos con una capacidad de más de 7.563 camas, cuidadosamente seleccionados en localizaciones con sólidos fundamentos 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.

El sector salud y dependencia es una infraestructura esencial en una sociedad con el progresivo envejecimiento de la población tanto a nivel nacional como europeo así como al aumento de la esperanza de vida. Este hecho está impulsando una demanda creciente de residencias de mayores, centros de atención especializada y servicios sociosanitarios. La escasez de infraestructuras adaptadas a las necesidades de una población envejecida se está convirtiendo en un desafío crítico. El Grupo está comprometido con el desarrollo de instalaciones modernas y eficientes que garanticen un entorno adecuado para el cuidado de las personas mayores y pacientes crónicos.

En este escenario, destacar los sólidos fundamentos del Grupo como son 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 o índice de actualización de precios aplicable en el país donde se ubique el activo. Destacar la solidez de las proyecciones de resultados y de tesorería del Grupo.

Destacar adicionalmente, el compromiso del Grupo con la estrategia ESG, lo que se tradujo en el año 2023 con la calificación de la deuda del Grupo como Social por parte de la Agencia Moody's.

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, el Grupo colabora estrechamente con los distintos operadores del sector salud contribuyendo al desarrollo de proyectos, medidas y marco regulatorio sectorial para conseguir el mejor tratamiento y cuidado de las personas generando así valor sostenible y a largo plazo para todos los grupos de interés.

INVERSIONES

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha invertido 34 millones de euros en activos (46 millones de euros durante el ejercicio 2024), siendo el valor de mercado de todo el portfolio del Grupo al cierre del ejercicio 2024 de 918 millones de euros (867 millones de euros al cierre del ejercicio 2024). 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 2026.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha realizado durante los ejercicios 2025 y 2024 actividades en materia de investigación y desarrollo.

ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 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 los ejercicios 2025 y 2024 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 los ejercicios 2025 y 2024 ha sido de 19 y 16 días.


ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE


No existen hechos posteriores de relevancia al cierre del ejercicio que afecten a la posición financiera de la sociedad, que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

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

Reunidos los Administradores de la Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A., con fecha de 12 de marzo de 2025 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 2025 y el 31 de diciembre de 2025. 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:


Firmado por:

 C387C4957C6942D...
 D. Jorge Guarner Muñoz


Firmado por:

 32CF98877D91497...
 D. Alberto Fernández Sabater

DocuSigned by:

 C9A972D775F640A...
 D. Anthony Mohr

DocuSigned by:

 45BA5379D44D445...
 Dña. Khadija Benzit

Signé par :

 BC23CC78C06949C...
 D. Alexander Philip Van Riel

DocuSigned by:

 2A105A6538FF469...
 Dña. Line Verroken