



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

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



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

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

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

### **Opinión**

---

Hemos auditado las cuentas anuales de Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

---

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

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

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

## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

---

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

### Valor recuperable de inversiones en empresas del grupo (véanse notas 4.1. y 6)

La Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2022 inversiones en empresas del grupo por un importe de 377.495 miles de euros (que representan un 98% del activo total a dicha fecha). El valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo se considera un aspecto relevante de auditoría, en la medida en que dichas inversiones representan un porcentaje muy significativo del activo total. El valor recuperable de la participación en empresas del grupo se calcula, para aquellas sociedades en las que existe evidencia objetiva de deterioro, mediante la aplicación de técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte de los Administradores y el uso de asunciones y estimaciones. Debido a la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, se ha considerado un aspecto relevante de la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración, evaluación de la existencia de evidencia de deterioro identificada por la Sociedad, así como de la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor recuperable, que considera las plusvalías tácitas de los activos inmobiliarios que figuran en las tasaciones realizadas por expertos independientes. Asimismo, hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración para la evaluación de la razonabilidad de las principales hipótesis empleadas por la Sociedad. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

## **Otra información: Informe de gestión**

---

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



## **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

---

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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



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

31 de marzo de 2023

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

KPMG

2023 Núm. 20/23/05603

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

## **Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.**

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2022

**Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.**

Balance de situación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 -  
Expresado en miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Inmovilizado intangible		8	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		377.495	204.307
Instrumentos de patrimonio	6	326.011	204.307
Créditos a empresas	14	51.484	-
<b>Activo no corriente</b>		<b>377.503</b>	<b>204.307</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		244	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8 y 14	212	-
Otros créditos con las administraciones públicas	8 y 11	32	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14	2.399	3.457
Créditos a empresas		2.399	1.407
Otros activos financieros		-	2.050
Inversiones financieras a corto plazo	8	520	-
Periodificaciones a corto plazo	8	72	5
Efectivo y otros activos líquido equivalentes		2.298	1.130
<b>Activo corriente</b>		<b>5.533</b>	<b>4.592</b>
<b>Total activo</b>		<b>383.036</b>	<b>208.899</b>



## Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.

Balance de situación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 -  
Expresado en miles de euros

Patrimonio neto y pasivo	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Fondos propios</b>	10	338.487	187.429
Capital		174.194	118.714
Prima de emisión		91.318	35.350
Otras aportaciones de socios		78.540	33.125
Reservas		161	(254)
Resultado del ejercicio		(5.726)	4.154
Dividendo a cuenta		-	(3.660)
<b>Patrimonio neto</b>		<b>338.487</b>	<b>187.429</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	9	34.035	-
Deudas con entidades de crédito		34.035	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	14	2.743	-
<b>Pasivo no corriente</b>		<b>36.778</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		5.005	1.302
Deudas con entidades de crédito	9	5.005	-
Otros pasivos financieros	9 y 10	-	1.302
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	14	121	18.700
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		2.645	1.468
Acreedores varios	9	1.877	794
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9 y 11	768	674
<b>Pasivo corriente</b>		<b>7.771</b>	<b>21.470</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>383.036</b>	<b>208.899</b>



**Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.**

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 - Expresado en miles de euros

Pérdidas y ganancias	Nota	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	12 y 14	2.428	5.758
Otros ingresos de explotación	12	9.438	2.199
Otros gastos de explotación	12	(16.146)	(3.181)
Amortización del inmovilizado	7	(1)	-
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(4.281)</b>	<b>4.776</b>
Gastos financieros		(1.445)	(622)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	14	(521)	(622)
Por deudas con terceros	9	(924)	-
<b>Resultado financiero</b>		<b>(1.455)</b>	<b>(622)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(5.726)</b>	<b>4.154</b>
Impuesto sobre beneficios	11	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(5.726)</b>	<b>4.154</b>

**Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.**

Estado de cambios en el Patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 - Expresado en miles de euros

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	2022	2021
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(5.726)</b>	<b>4.154</b>
Total Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(5.726)</b>	<b>4.154</b>

**Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.**

Estado de cambios en el Patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 - Expresado en miles de euros

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Social	Prima de emisión	Otras Aportaciones de Socios	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio neto
<b>Saldo a 1 de enero 2021</b>	118.714	37.297	34.519	(646)	(1.390)	3.871	(1.947)	190.418
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	4.154	-	4.154
Operaciones con accionistas:								
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	(1.947)	-	(1.536)	-	-	(3.660)	(7.143)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(1.394)	1.928	1.390	(3.871)	1.947	-
<b>Saldo a 31 de diciembre 2021</b>	118.714	35.350	33.125	(254)	-	4.154	(3.660)	187.429
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(5.726)	-	(5.726)
Operaciones con accionistas:								
Aumento de capital (Nota 10)	55.480	57.898	51.380	-	-	-	-	164.758
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	(1.930)	(5.965)	-	-	(79)	-	(7.974)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	415	-	(4.075)	3.660	-
<b>Saldo a 31 de diciembre 2022</b>	174.194	91.318	78.540	161	-	(5.726)	-	338.487

## Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 - Expresado en miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(5.726)</b>	<b>4.154</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>1.445</b>	<b>622</b>
Ingresos Financieros		-	-
Gastos financieros		1.445	622
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.416</b>	<b>(772)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		1.806	(1.608)
Otros activos corrientes		(567)	(1)
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.177	837
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>25.880</b>	<b>3.150</b>
Cobros de dividendos	6	25.880	3.150
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>24.015</b>	<b>7.154</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(89.925)</b>	<b>(9)</b>
Empresas del Grupo y asociadas	6	(89.917)	(9)
Activos intangibles		(8)	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>(89.925)</b>	<b>(9)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>95.277</b>	<b>-</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	95.277	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(18.923)</b>	<b>(8.523)</b>
Emisión de deudas con entidades de crédito	9	17.340	-
Intereses pagados	9	(943)	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo		(35.320)	(8.523)
<b>Pagos por dividendos y otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(9.276)</b>	<b>(5.842)</b>
Dividendos	10	(9.276)	(5.842)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>67.078</b>	<b>(14.365)</b>
<b>Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>1.168</b>	<b>(7.220)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.130	8.350
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.298	1.130



## Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 1. Actividad de la Sociedad

Healthcare Activos Yield Socimi, S.A. fue constituida el 1 febrero de 2019 bajo la denominación social de Roldania Investments, S.A. ante el notario Fernando Fernández Medina. Con fecha 26 de julio de 2019 se modificó el domicilio social al actual y, posteriormente, con fecha 18 de septiembre de 2019 pasó a denominarse Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.

En fecha 13 de septiembre de 2019, la junta general de accionistas de la Sociedad 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 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, 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 podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad 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, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

El régimen fiscal de la Sociedad 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 10, la Sociedad procedió a repartir dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 durante dicho ejercicio, el resto de los beneficios obtenidos durante el ejercicio 2021 fueron distribuidos durante el primer semestre del ejercicio 2022. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha obtenido beneficios, por lo que no se ha llevado a cabo distribuciones a cuenta de los resultados.

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la Sociedad cumple con todas las condiciones que en ella se mencionan.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. El resultado y el patrimonio neto consolidado del Grupo correspondiente al ejercicio 2022 asciende a 22.516 y 437.308 miles de euros, respectivamente (27.908 y 238.915 miles de euros, respectivamente, correspondientes al ejercicio 2021).

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **2.1 IMAGEN FIEL**

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

Las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 29 de marzo de 2023, y se someterán a la aprobación de la Junta de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### **2.2 PRINCIPIOS CONTABLES NO APLICADOS**

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las Cuentas anuales del ejercicio finalizado en el 31 de diciembre de 2021.

### **2.3 MONEDA FUNCIONAL**

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

### **2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE**

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



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

## 2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo, y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 26 de abril de 2022.

Pese a que la información recogida en las presentes cuentas anuales se presenta a efectos comparativos con el año 2021, las operaciones habidas en el ejercicio 2022 descritas en la nota 5 configuran un balance y una cuenta de pérdidas y ganancias con variaciones muy significativas entre ambos periodos.

## 2.6 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

El fondo de maniobra de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, calculado como la diferencia entre activos y pasivos circulantes, es negativo en un importe de 2,2 millones de euros, consecuencia de las líneas de circulante que posee la Sociedad para apoyar la financiación de los proyectos en curso del Grupo. La Sociedad cuenta con el suficiente capital comprometido por sus accionistas para llevar a cabo el desarrollo de dichos proyectos en el corto y medio plazo, así como financiación externa aprobada para refinanciar los proyectos una vez hayan sido finalizados. Tanto el capital comprometido a fecha como la financiación de la Sociedad y sus sociedades dependientes exceden de forma significativa las obligaciones de pago en el corto plazo, por lo que las necesidades financieras están cubiertas.

El fondo de maniobra al 31 de diciembre de 2021 era negativo en 16,8 millones, como consecuencia de la fecha de vencimiento inicialmente establecida en el préstamo recibido por parte de la sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. y cuyo saldo al cierre del ejercicio 2021 ascendía a 16,5 millones de euros (véase nota 10). Dicho préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2022.

En base a lo anteriormente expuesto y al hecho de que las necesidades financieras están cubiertas a nivel de grupo, los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales aplicando el principio de empresa en funcionamiento.

## 2.7 GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés sobre los flujos de caja.

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

**Riesgo de contraparte:** La Sociedad mitiga este riesgo operando con instituciones de primer nivel para la realización de operaciones financieras.

**Riesgo de crédito:** La Sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado. La corrección valorativa por insolvencia de clientes implica la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, las tendencias actuales del mercado y el análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no presenta deterioros significativos reconocidos al no existir saldos vencidos con riesgo de crédito vinculado.

### 3. Distribución de resultados

#### 3.1 PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la distribución del resultado del ejercicio 2022 que se detalla a continuación:

Miles de euros	Base de aplicación	Aplicación
Base de aplicación:		
Resultado del ejercicio 2022	(5,726)	-
Aplicación a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(5,726)
<b>Total</b>	<b>(5,726)</b>	<b>(5,726)</b>



La distribución del resultado de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, aprobada por la Junta General de Accionistas, fue la siguiente:

Miles de euros	Base de distribución	Distribución
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio 2021	4.154	-
Distribución a:		
Reserva legal	-	416
Distribución de dividendos	-	3.738
<b>Total</b>	<b>4.154</b>	<b>4.154</b>

#### 4. Normas de registro y valoración

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con las establecidas por el plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### 4.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: ACTIVOS

###### Reconocimiento inicial

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

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

###### Activos financieros mantenidos para negociar

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

###### Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

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

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

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

### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

### Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

### Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

### Baja de activos financieros

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

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

### Deterioro de valor de activos financieros

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

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



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

#### 4.2 INSTRUMENTOS FINANCIEROS: PASIVOS

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

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

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

#### Baja y modificaciones de pasivos financieros

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

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

#### 4.3 EFECTIVO Y OTROS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y

que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor. A estos efectos se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición. A efectos del estado de flujos de efectivo, se incluyen como efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos bancarios que son exigibles a la vista y que forman parte de la gestión de tesorería de la Sociedad. Los descubiertos bancarios se reconocen en el balance consolidado como pasivos financieros por deudas con entidades de crédito.

#### 4.4 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

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

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

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

Las diferencias se clasifican en:

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

Tal y como se ha descrito en la nota 1, la sociedad está acogida al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, la sociedad tributa a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. En el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

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

#### Activos por impuesto diferido

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

- a) Por las diferencias temporarias deducibles;
- b) Por el derecho a compensar en ejercicios posteriores las pérdidas fiscales;



- c) Por las deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas, que queden pendientes de aplicar fiscalmente.

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

#### Pasivos por impuesto diferido

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

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

#### Activos y pasivos por impuesto corriente

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

#### Valoración de los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido

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

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

#### 4.5 INGRESOS Y GASTOS

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

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

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

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

La Sociedad obtiene sus ingresos principalmente por los servicios de gestión prestados a sus sociedades dependientes y los dividendos recibidos de las mismas. Adicionalmente, la Sociedad mantiene préstamos con sus sociedades dependientes que garantizan el desarrollo de las operaciones de financiación de los activos de éstas, derivados de los cuales obtiene ingresos derivados de los intereses que éstas generan.

#### 4.6 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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

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

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

#### 4.7 CRITERIOS UTILIZADOS EN TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

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

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

#### 4.8 PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

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



#### 4.9 OPERACIONES DE FUSIÓN Y ESCISIÓN DE NEGOCIOS Y APORTACIONES NO DINERARIAS

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

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

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

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

## 5. Operaciones societarias

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

- > Con fecha 31 de marzo de 2022, la Sociedad Healthcare Activos Europe, S.A. adquirió el 98,531% de las acciones de la Sociedad por un importe total de 225.401 miles de euros, produciéndose la salida de los socios vendedores y la entrada de un nuevo socio mayoritario en el accionariado de la Sociedad.
- > Con fecha 31 de marzo de 2022, se produjo la refinanciación de la deuda bancaria existente en las sociedades dependientes de la Sociedad, a través de la disposición de una nueva financiación sindicada y el repago total de la deuda anterior (véase nota 9). Dicha refinanciación afectó a la deuda bancaria existente en las sociedades dependientes de la Sociedad a tal fecha y a la deuda existente de las sociedades adquiridas con fecha 8 de abril de 2022. La nueva financiación obtenida por el Grupo para cancelar la deuda anterior fue obtenida por la sociedad dependiente Healthcare Activos Financing, S.L.U. y la Sociedad.
- > Con fecha 31 de marzo de 2022, el nuevo socio mayoritario de la Sociedad, Healthcare Activos Europe, S.A., desembolsó 5.000 miles de euros a la Sociedad a través de un préstamo entre empresas del grupo.

- > En la misma fecha, Healthcare Activos Europe, S.A. adquirió a la Sociedad Healthcare Activos Investment, S.A. por importe de 51.005 miles de euros el 100% de las participaciones en el capital de trece sociedades, propietarias de un portfolio de cinco residencias geriátricas operativas y nueve residencias geriátricas en fase de desarrollo, así como un hospital operativo a la sociedad HAACP, Lda.

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

- > Posteriormente, con fecha 8 de abril de 2022, el socio mayoritario, Healthcare Activos Europe, S.A. vendió su participación del 98,531% que ostentaba en la Sociedad, y que había comprado previamente en fecha 31 de marzo de 2022, por el mismo precio de 225.401 miles de euros a los nuevos accionistas de la Sociedad detallados en la nota 10; reforzando así su base accionarial con inversores institucionales líderes a nivel mundial que apoyarán el crecimiento futuro del Grupo. El capital adicional comprometido apoyará la expansión a largo plazo del Grupo, así como el desarrollo europeo en mercados clave como Alemania, Italia, Bélgica o Portugal.
- > En la misma fecha, Healthcare Activos Europe, S.A. vendió a la Sociedad el 100% de las participaciones adquiridas el 31 de marzo de 2022 a Healthcare Activos Investment, S.A. así como todos los activos y pasivos resultantes de las transacciones mencionadas. Se trata de una operación de adquisición de activos netos que no constituyó un negocio.

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

Todas las operaciones descritas fueron instrumentalizadas a través de Healthcare Activos Europe, S.A. únicamente con el objetivo facilitar la mecánica necesaria para el cierre de una transacción que ha supuesto la actual configuración del Grupo el cual la Sociedad es cabecera al 31 de diciembre de 2022. Todo ello ha permitido a la Sociedad la entrada de nuevos inversores institucionales que permitirán el crecimiento del Grupo y continuar con el plan de expansión internacional, así como llevar a cabo las operaciones de activos descritas.

- > En fecha 8 de julio de 2022, la Sociedad realizó un pago de 92 miles de euros a la sociedad HAACP, Lda. (antiguo propietario del 100% de las acciones de la Sociedad dependiente Sequencialternativa, S.A.) y un segundo pago de importe 9 miles de euros a la sociedad Healthcare Activos Investment, S.A. (antiguo propietario del 100% de las acciones del resto de sociedades adquiridas en fecha 8 de abril de 2022). Estos pagos se realizaron en concepto de ajuste sobre el precio inicial pagado por las participaciones de las sociedades adquiridas en fecha 31 de marzo de 2022 por parte de la Sociedad Healthcare Activos Europe, S.A. a sus propietarios anteriores.

Durante el ejercicio 2021 no se produjeron operaciones societarias significativas.



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

El valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el que se detalla a continuación, así como el movimiento habido en el ejercicio 2022 se muestra a continuación:

Miles de euros	31 de diciembre de 2021	Adquisición/ Constitución	Aportación de fondos	Dividendos	Otros	31 de diciembre de 2022
Healthcare Activos Finacing, S.L.U.	144.545	(1)	-	(23.610)	83.385	204.319
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	24.748	-	-	(2.000)	(22.748)	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 5, S.L.U.	-	4.192	-	-	(4.192)	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 8, S.L.U.	-	5.865	-	-	(5.865)	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 10, S.L.U.	-	10.164	-	-	(10.164)	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 18, S.L.U.	-	4.552	-	-	(4.552)	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 26, S.L.U.	-	3.166	-	-	(3.166)	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	32.968	-	-	(270)	(32.698)	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.	-	3.615	5.488	-	-	9.103
Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.	-	965	1.855	-	-	2.820
Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.	-	3.457	4.743	-	-	8.200
Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U.	-	2.964	4.465	-	-	7.429
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	15	-	2.471	-	-	2.486
Healthcare Activos Inmobiliarios 23, S.L.U.	-	1.251	5.463	-	-	6.714
Healthcare Activos Inmobiliarios 24, S.L.U.	-	1.816	5.223	-	-	7.039
Healthcare Activos Inmobiliarios 25, S.L.U.	-	2.461	3.910	-	-	6.371
Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U.	-	3	30	-	-	33
Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U.	-	3	3.756	-	-	3.759
Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U.	-	3	-	-	-	3
Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U.	-	3	-	-	-	3
Healthcare Activos Inmobiliarios 33, S.L.U.	-	3	-	-	-	3
Healthcare Activos Inmobiliarios 34, S.L.U.	-	3	-	-	-	3
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	2.031	-	-	-	-	2.031
Seqüencialternativa, S.A.	-	6.638	-	-	-	6.638
Healthcare Activos Inmobiliarios Belgium, S.R.L.	-	3	-	-	-	3
Senre, S.R.L.	-	10.553	-	-	-	10.553
De Wilde, S.R.L.	-	6.605	-	-	-	6.605
Ladolecvita, S.A.	-	21.287	-	-	-	21.287
RV Invest, N.V.	-	20.609	-	-	-	20.609
<b>Total</b>	<b>204.307</b>	<b>110.180</b>	<b>37.404</b>	<b>(25.880)</b>	<b>-</b>	<b>326.011</b>

Durante el ejercicio 2022, consecuencia de las operaciones descritas en la nota 5, la Sociedad ha llevado a cabo adquisiciones de activos mediante la adquisición de las participaciones desglosadas en el cuadro anterior.

Los movimientos incluidos en el movimiento del ejercicio 2022 clasificados como "otros" corresponden a la fusión habida entre algunas de las sociedades dependientes de la Sociedad. Mediante la escritura de fecha 26 de julio de 2022, la Sociedad acordó la fusión por absorción por parte de Healthcare Activos Finacing, S.L.U. (sociedad absorbente) sobre las siguientes sociedades (absorbidas):

Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.; Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 5, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 8, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 10, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 18, S.L.U., y Healthcare Activos Inmobiliarios 26, S.L.U..

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no llevó a cabo la compra ni constitución de ninguna sociedad. Adicionalmente, la Sociedad recibió dividendos extraordinarios con cargo a devolución de aportaciones de socios por importe de 3.150 miles de euros, procedentes de la sociedad dependiente Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, la Sociedad realizó aportaciones de socios por importe de 10 miles de euros a la sociedad dependiente Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo del ejercicio 2022 y 2021 se muestra en el Anexo I.

## 7. Inmovilizado intangible

El detalle del inmovilizado intangible de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Miles de euros	Aplicaciones informáticas	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2020</b>	-	-
Altas	-	-
Bajas	-	-
Trasposos	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2021</b>	-	-
Altas	8	8
Bajas	-	-
Trasposos	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

Las altas del ejercicio 2022 corresponden con el desarrollo y puesta en marcha de la nueva página web del Grupo.

## 8. Activos financieros y otras cuentas a cobrar

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

Miles de euros	Corto plazo	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 14)	212	-
Inversiones empresas grupo y asociadas a corto plazo (Nota 14)	2.399	3.457
Otros activos financieros	520	-
Periodificaciones	72	5
<b>Total</b>	<b>3.203</b>	<b>3.462</b>



El epígrafe “Otros activos financieros” incluye un pago a cuenta de 520 miles de euros, realizado en fecha 2 de noviembre de 2022, a cuenta de la adquisición del 100% participaciones de una sociedad portuguesa poseedora de un hospital en Montijo. Se espera que la transacción se complete durante el ejercicio 2023.

### Clasificación por vencimientos de activos financieros

A continuación, se detallan los activos del ejercicio 2022 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Miles de euros	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Clientes, empresas del grupo	212	-	-	-	-	-	212
Inversiones empresas grupo	2.399	-	-	-	-	-	2.399
Otros activos financieros	520	-	-	-	-	-	520
Periodificaciones	72	-	-	-	-	-	72
<b>Total</b>	<b>3.203</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.203</b>

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

Miles de euros	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Clientes, empresas del grupo	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones empresas grupo	3.457	-	-	-	-	-	3.457
Otros activos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Periodificaciones	5	-	-	-	-	-	5
<b>Total</b>	<b>3.462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.462</b>

## 9. 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	Largo plazo	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Deudas con entidades de crédito	34.035	-
Deudas empresas grupo y asociadas (Nota 14)	2.743	-
<b>Total</b>	<b>36.778</b>	<b>-</b>

Miles de euros	Corto plazo	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Deudas con entidades de crédito	5.005	-
Otros pasivos financieros	-	1.302
Acreeedores varios	1.877	794
Deudas empresas grupo (Nota 14)	121	18.700
<b>Total</b>	<b>7.003</b>	<b>20.796</b>

### 9.1 DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

El detalle de las deudas con entidades de crédito de La Sociedad es el siguiente:

#### Por préstamos

Con fecha 31 de marzo de 2022 la Sociedad Healthcare Activos Europe, S.A. 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). En fecha 08 de abril de 2022, esta financiación fue cedida a la Sociedad a través del contrato de compraventa de participaciones sociales y cesión de derechos explicado en la nota 5.

Al 31 de diciembre dicha línea de crédito se encuentra dispuesta en 34.300 miles de euros. El vencimiento está fijado para marzo del año 2027, siendo éste en un único pago que se producirá en la fecha de vencimiento indicada.

Los gastos de formalización del préstamo ascendieron a 404 miles de euros y se presentan minorando el saldo del epígrafe "Deudas con entidades de crédito". El gasto financiero relativo a la imputación de dichos gastos de formalización devengado durante el ejercicio 2022 asciende a 60 miles de euros.

El préstamo devenga un tipo de interés referenciado al Euribor más un margen de mercado. Los intereses y comisiones relativas a dicho préstamo devengados durante el ejercicio 2022 ascienden a 778 miles de euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2022 se han devengado y no pagado 75 miles de euros.

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

#### Por pólizas de crédito

En fecha 21 de abril de 2022 la Sociedad formalizó una póliza de crédito con la entidad CaixaBank por importe de 10.000 miles de euros, a un interés de mercado. El vencimiento de la póliza está fijado para el 21 de abril de 2023. Al cierre del ejercicio 2022, no hay saldo dispuesto, por lo que la totalidad de dicha línea de crédito se encuentra disponible. Los intereses devengados relativos a dicha póliza de crédito durante el ejercicio 2022 ascienden a 49 miles de euros; de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se han devengado y no pagado 18 miles de euros.

En fecha 25 de abril de 2022 la Sociedad formalizó una póliza de crédito con la entidad Bankinter por importe de 5.000 miles de euros, a un interés de mercado. El vencimiento de la póliza está fijado para el 25 de abril de 2023. Al cierre del ejercicio 2022, el saldo dispuesto asciende a 4.979 miles de euros. Los intereses devengados relativos a dicha póliza de crédito durante el ejercicio 2022 ascienden a 34 miles de euros; de los cuales al 31 de diciembre de 2022 se han devengado y no pagado 12 miles de euros.

### 9.2 OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Al cierre del ejercicio 2021, el epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo incluía 1.302 miles de euros pendientes de pago a los accionistas de la Sociedad, en relación con un dividendo a cuenta de los resultados del 2021, aprobado en fecha 14 de diciembre de 2021 y pagado con fecha 11 de enero de 2022 (véase nota 10).

### 9.3 CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE PASIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2022 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Miles de euros	2023	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	5.084	-	-	-	34.300	-	39.384
Costes de formalización de deudas	(79)	(80)	(80)	(80)	(25)	-	(344)
Acreedores varios	1.877	-	-	-	-	-	1.877
Deudas empresas grupo	121	-	-	-	2.743	-	2.864
<b>Total</b>	<b>7.003</b>	<b>(80)</b>	<b>(80)</b>	<b>(80)</b>	<b>37.018</b>	<b>-</b>	<b>43.781</b>

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

Miles de euros	2022	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Otros pasivos financieros	1.302	-	-	-	-	-	1.302
Acreedores varios	794	-	-	-	-	-	794
Deudas empresas grupo	18.700	-	-	-	-	-	18.700
<b>Total</b>	<b>20.796</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>20.796</b>

## 10. Patrimonio neto y fondos propios

### 10.1 CAPITAL SOCIAL Y PRIMA DE EMISIÓN

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad asciende a 174.194 miles de euros (118.714 miles de euros al 31 de diciembre) y está representado por 174.193.682 acciones ordinarias (118.713.600 acciones ordinarias al 31 de diciembre de 2021), de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

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

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



Fruto de la operación descrita en la nota 5, al 31 de diciembre de 2022 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad eran los siguientes:

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

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

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

## 10.2 OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene 78.540 miles euros (33.125 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) bajo el epígrafe "Otras aportaciones de Socios".

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

Durante el ejercicio 2021 no se produjeron movimientos en esta partida.

## 10.3 OTRAS RESERVAS

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

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Reserva legal	802	387
Reserva de capital amortizado	(641)	(641)
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>(254)</b>

### 10.3.1 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. La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad 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.

### 10.3.2 Otras reservas

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

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

### 10.4 DIVIDENDOS

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

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

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad llevó a cabo las siguientes distribuciones de dividendos:

- > En fecha 6 de abril de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo ordinario correspondiente a la distribución de los resultados del ejercicio 2020 por importe de 1.536 miles de euros. Adicionalmente, en esa misma fecha se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 411 miles de euros. Dichos dividendos fueron desembolsados el 13 de abril de 2021.
- > En fecha 30 de junio de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante devolución de prima de emisión por importe de 1.947 miles de euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 8 de julio de 2021.



- > En fecha 8 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1.947 miles de euros. Dicho dividendo fue desembolsado el 16 de noviembre de 2021.
- > En fecha 14 de diciembre de 2021 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante el reparto de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 por importe de 1.302 miles de euros. Dicho dividendo quedó pendiente de desembolso al cierre del ejercicio 2021 y ha sido desembolsado el 11 de enero de 2022.

## 11. Administraciones Públicas y situación fiscal

### 11.1 SALDOS MANTENIDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

Miles de euros	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, por IVA	20	282	-	297
Hacienda Pública, por retenciones y pagos a cuenta	12	-	-	-
Hacienda Pública, por retenciones practicadas	-	486	-	377
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>768</b>	<b>-</b>	<b>674</b>

En fecha 17 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el acogimiento desde 1 de enero de 2020 del grupo de entidades cuya dominante es la Sociedad, optando por la aplicación del Régimen Especial del Impuesto sobre el Valor Añadido del Grupo de Entidades, previsto en el Capítulo IX del Título IX de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre. Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 a dicho grupo pertenecen las filiales Healthcare Activos Financing, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. y Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. (éstas dos últimas, absorbidas en 2022 por la Sociedad Healthcare Activos Financing, S.L.U.).

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



## 11.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Tal y como se menciona en la nota 1, con fecha 13 de septiembre de 2019, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI's. La aplicación de dicho régimen tiene efectos para todo el periodo impositivo de 2022 y 2021.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad 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 POR LAS AUTORIDADES FISCALES

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

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

## 12. Ingresos y gastos

### 12.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS Y OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

El epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" corresponde a los dividendos recibidos por la Sociedad de sus sociedades dependientes, así como a los intereses relacionados con préstamos que mantiene con las mismas (véase nota 14).

El epígrafe "Otros ingresos de explotación" corresponde al contrato de gestión existente entre la Sociedad y sus sociedades dependientes, así como a gastos registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" y que la Sociedad ha refacturado a sus sociedades dependientes (véase nota 14).

### 12.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle en este epígrafe es el siguiente:

Miles de euros	2022	2021
Servicios de profesionales independientes	16.039	3.083
Primas de seguros	102	96
Servicios bancarios y similares	5	2
<b>Total</b>	<b>16.146</b>	<b>3.181</b>

El epígrafe Servicios de profesionales independientes incluye los honorarios de gestión facturados por las sociedades gestoras del Grupo por importe total de 560 miles de euros (2.323 miles de euros durante el ejercicio 2021), de los cuales, 507 miles de euros (2.123 miles de euros durante el ejercicio 2021) han sido refacturados a las sociedades dependientes de la Sociedad en virtud del contrato de management fee formalizado entre estas sociedades y la Sociedad.

Por otro lado, incluye los gastos asociados a la adquisición de activos y financiación derivados de la operación de reestructuración societaria descrita en la nota 5, que han ascendido a 15.353 miles de euros (700 miles de euros durante el ejercicio 2021), de los cuales, 8.857 miles de euros han sido refacturados por la Sociedad a algunas de sus sociedades dependientes (Ver nota 14). Los gastos habidos en el ejercicio 2022 relativos a la operación de refinanciación, reestructuración y adquisición de activos descritas en la nota 5 corresponden, principalmente, a la comisión de éxito vinculada al contrato de gestión procedente del pacto de accionistas vendedores con los gestores de la plataforma (8.813 miles de euros) así como los asesores vinculados a dicha transacción. Adicionalmente, se incluyen 1.400 miles de euros relativos al resto de adquisiciones del ejercicio.

Durante el ejercicio 2022, el coste de seguros ha ascendido a 102 miles de euros (96 miles de euros durante el ejercicio 2021), de los cuales, 74 miles de euros (76 miles de euros durante el ejercicio 2021) han sido refacturados por la Sociedad a algunas de sus sociedades dependientes (Ver nota 14).

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

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

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

Miles de euros	2022	2021
Total pagos realizados	2.137	3.076
Total pagos pendientes	756	778

Se han pagado facturas por un importe total de 2.137 miles de euros (que representan un 100% del total de pagos a proveedores) en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad.

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

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

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



El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad 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).

## 14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

### 14.1 OPERACIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de las transacciones habidas durante el ejercicio 2022 y 2021 se muestra en el anexo II.

Los ingresos identificados en el anexo II como Otros ingresos de explotación corresponden principalmente al contrato de gestión existente entre la Sociedad y sus sociedades dependientes, vigente hasta el 31 de marzo de 2022, así como los costes recibidos por la Sociedad y que han sido íntegramente refacturados a sus sociedades dependientes. Los costes refacturados a las sociedades dependientes corresponden, principalmente, a los seguros de daños y responsabilidad civil de los inmuebles los cuales son propietarias las sociedades dependientes de la Sociedad.

La Sociedad posee el 100% de las participaciones de las empresas del grupo con la que ha realizado transacciones durante el ejercicio 2022 y 2021, a excepción de Provitae Centros Asistenciales, S.L., que posee el 50% de las participaciones al cierre de los ejercicios 2022 y 2021.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha recibido dividendos procedentes de los resultados de las siguientes sociedades dependientes:

Sociedad	Fecha aprobación	Tipo	Miles de euros
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	22/03/2022	Dividendo a cuenta 2021	60
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	22/03/2022	Dividendo a cuenta 2021	230
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	22/03/2022	Dividendo a cuenta 2021	980
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	25/05/2022	Dividendo ordinario 2021	5
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	25/05/2022	Dividendo ordinario 2021	154
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	25/05/2022	Dividendo ordinario 2021	9
<b>Total</b>			<b>1.438</b>

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad recibió dividendos procedentes de los resultados de las siguientes sociedades dependientes:

Sociedad	Fecha aprobación	Tipo	Miles de euros
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	31/03/2021	Dividendo a cuenta 2021	850
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	23/06/2021	Dividendo a cuenta 2021	200
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	23/06/2021	Dividendo ordinario 2020	136
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	30/06/2021	Dividendo ordinario 2020	21
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	05/11/2021	Dividendo a cuenta 2021	201
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	05/11/2021	Dividendo a cuenta 2021	2.300
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	14/12/2021	Dividendo a cuenta 2021	1.350
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	30/12/2021	Dividendo a cuenta 2021	700
<b>Total</b>			<b>5.758</b>



## 14.2 SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se muestra en el anexo III.

### 14.2.1 Saldos a largo plazo

#### Saldos acreedores

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene un saldo acreedor con Healthcare Activos Financing, S.L.U. procedente de Healthcare Activos Inmobiliarios 26, S.L.U., sociedad absorbida por la primera tras la fusión descrita en la nota 6. Dicho préstamo, de fecha 31 de marzo de 2022, se otorgó por importe de 6.002 miles de euros a favor de la Sociedad para gestionar los excedentes de tesorería del Grupo tras la operación de refinanciación que tuvo lugar en la misma fecha. Dicho préstamo vence el 31 de marzo de 2027 y devenga un interés de mercado. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha realizado pagos relativos a este préstamo por importe de 3.259 miles de euros y los intereses pendientes de pago al cierre del ejercicio 2022 ascienden a 121 miles de euros.

#### Saldos deudores

Al 31 de diciembre de 2022 los saldos deudores a largo con empresas del grupo ascienden a 51.484 miles de euros.

Tal y como se describe en la nota 9 la Sociedad ha formalizado en el ejercicio 2022 una línea de crédito revolving por importe de 40 millones de euros destinada a financiar los desarrollos de sus sociedades dependientes. La Sociedad gestiona las necesidades de tesorería de sus sociedades dependientes mediante la concesión de líneas de crédito a largo plazo con un importe máximo determinado en función de los proyectos que desarrolla cada sociedad y la duración de los mismos, a un tipo de interés de mercado. El saldo dispuesto de dichas líneas de crédito así como los intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio 2022 son los detallados en el Anexo III con las sociedades 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 24, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U. y Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U..

Adicionalmente, la Sociedad mantiene préstamos a largo plazo con las sociedades Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U., Healthcare Activos Inmobiliarios Belgium, S.R.L. y De Wilde, S.R.L. originados de fecha 21 y 23 de diciembre de 2022 otorgados a dichas sociedades para financiar compra de activos. Dichos préstamos tienen un vencimiento al largo plazo y devengan un interés de mercado. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2022 se recogen en los saldos deudores a corto plazo con dichas sociedades detallados en el Anexo III.

En fecha 8 de abril de 2022 la Sociedad, fruto de la operación descrita en la nota 5, adquirió un préstamo a cobrar con la sociedad Sequêncialalternativa, S.A. por importe de 4.366 miles de euros, de vencimiento 31 de marzo de 2027. Dicho préstamo devenga un interés de mercado y los intereses devengados y no pagados al cierre del ejercicio 2022 ascienden a 141 miles de euros.

### 14.2.2 Saldos a corto plazo

#### Saldos acreedores

Al 31 de diciembre de 2022 los saldos acreedores mantenidos por la Sociedad al corto plazo corresponden a los intereses devengados y no pagados por el préstamo explicado en la nota 14.2.1 con la sociedad dependiente con Healthcare Activos Financing, S.L.U.

Al 31 de diciembre de 2021 los saldos acreedores mantenidos por la Sociedad por importe de 18.700 miles de euros procedían de un préstamo que tuvo lugar en fecha 1 de agosto de 2019, cuando Healthcare Activos Inmobiliarios 6, S.L.U. (actualmente denominada Healthcare Activos Financing S.L.U.), enajenó su participación en Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U. a la Sociedad. Fruto de dicha enajenación, la Sociedad mantenía un saldo a pagar con la Sociedad vendedora, así como los intereses devengados. El contrato de préstamo devengaba un interés de mercado y tenía vencía el 1 de agosto de 2022. Con fecha 20 de diciembre de 2022 la Sociedad ha cancelado la totalidad del principal y los intereses pendientes a dicha fecha, que ascendían en el momento de la cancelación a 10.252 y 2.058 miles de euros, respectivamente.

#### Saldos deudores

Al 31 de diciembre de 2022 los saldos deudores a corto con empresas del grupo ascienden a 2.611 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2022 los saldos deudores corresponden, principalmente, a los intereses devengados y no cobrados al cierre del ejercicio 2022 consecuencia de los préstamos descritos en la nota 14.2.1, por un importe total de 1.168 miles de euros.

Adicionalmente, en fecha 18 de diciembre de 2020 la Sociedad adquirió el 50% de las participaciones de Provitae Centros Asistenciales, S.L. a Maquavit Inmuebles, S.L.U., dependiente en esa fecha al 100% de la sociedad Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U. Fruto de dicha enajenación la Sociedad se subrogó en la posición que Maquavit Inmuebles, S.L.U. tenía de saldos a cobrar de la sociedad adquirida (Provitae Centros Asistenciales, S.L.) por importe de 1.081 miles de euros. Durante los ejercicios 2021 y 2022 la Sociedad ha incrementado dicho préstamo siendo el principal y los intereses a cobrar al 31 de diciembre de 2022 de 987 y 144 miles de euros, respectivamente (962 y 144 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2021)

Por último, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se incluyen un total de 312 y 301 miles de euros, respectivamente, a cobrar en concepto de IVA con la sociedad Healthcare Activos Financing, S.L.U. dado que la Sociedad es cabecera del grupo fiscal de IVA (véase nota 11.1).

Al 31 de diciembre de 2021, los saldos deudores mantenidos a corto plazo con sociedades del Grupo corresponden, principalmente, al dividendo a cuenta recibido de la sociedad de grupo Healthcare Activos Financing, S.L.U. por importe total de 2.050 miles de euros, cobrado en fecha 7 y 22 de enero de 2022.

### 14.2.3 Otras deudas a corto plazo

Como consecuencia del dividendo de fecha 14 de diciembre de 2021 descrita en la nota 10, la Sociedad mantenía al cierre del ejercicio 2021 un saldo pendiente de pago con sus accionistas por importe de 1.302 miles de euros, satisfecho el 11 de enero de 2022.



#### 14.2.4 Retribuciones a los Administradores y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2022 y 2021 los Administradores y la Alta Dirección de la Sociedad no han devengado remuneraciones. No se han devengado indemnizaciones por cese y pagos basados en instrumentos de patrimonio durante los ejercicios 2022 y 2021.

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

No se han contraído obligaciones en materia de pensiones, ni seguros de vida respecto de ningún miembro del consejo de administración. No obstante, la Sociedad mantiene un seguro de responsabilidad civil de Administradores y Directivos.

#### 14.2.5 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 los Administradores de la Sociedad, así como las personas vinculadas a los mismos según se define en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, que mantienen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad, han incurrido en situaciones de conflicto de interés que han tenido que ser comunicadas de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC. A estos efectos, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, los miembros del consejo de Administración Jorge Guarner Muñoz y Alberto Fernández Sabater ostentan el cargo de consejeros delegados Solidarios en la sociedad Healthcare Activos Investment, S.A. y Healthcare Activos Investment 3, S.A.; mientras que, en las sociedades dependientes de ésta, ostentan el cargo de Administradores Solidarios.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los Administradores de la Sociedad no han realizado con ésta ni con otras sociedades del grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

## 15. Otra información

### 15.1 HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad prestados por el auditor principal KPMG Auditores, S.L. y entidades vinculadas al mismo, han ascendido a los siguientes importes:

Miles de euros	2022	2021
Servicios de auditoría	54	59
Otros servicios de verificación	-	-
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>54</b>	<b>59</b>
Servicios de asesoramiento fiscal	15	5
Otros servicios	7	-
<b>Total servicios profesionales</b>	<b>76</b>	<b>64</b>

Durante el ejercicio 2022 y 2021 los servicios de auditoría facturados a la Sociedad ascendieron a 22 y 12 miles de euros, respectivamente.



## 15.2 INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

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

El Grupo el cual la Sociedad es la sociedad dominante 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 tenga 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.

## 15.3 OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE POSTERIOR AL CIERRE

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

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

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

Barcelona, 29 de marzo de 2023

## Anexo I – Participaciones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2022 - Miles de euros

Denominación	Domicilio	Fecha de adquisición/ constitución	% de Participación	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Resultado	Resultado años anteriores	Dividendos a cuenta	Total Fondos Propios	Valor neto en libros
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	1/08/2019	100%	3	118.538	46.463	(1.404)	-	-	163.600	204.319
Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	8/04/2022	100%	3	5.879	1	(439)	(311)	-	5.133	9.103
Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	8/04/2022	100%	3	498	-	(143)	(293)	-	65	2.820
Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	8/04/2022	100%	3	1.314	-	(109)	(337)	-	871	8.200
Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	8/04/2022	100%	3	1.208	-	(122)	(247)	-	842	7.429
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	1/12/2020	100%	3	12	-	(3)	(4)	-	8	2.486
Healthcare Activos Inmobiliarios 23, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	8/04/2022	100%	3	168	-	(109)	(70)	-	(8)	6.714
Healthcare Activos Inmobiliarios 24, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	8/04/2022	100%	3	1.038	-	(99)	(158)	-	784	7.039
Healthcare Activos Inmobiliarios 25, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	8/04/2022	100%	3	179	-	(67)	(91)	-	24	6.371
Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	21/06/2022	100%	3	30	-	(15)	-	-	18	33
Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	21/06/2022	100%	3	3.756	-	(85)	-	-	3.674	3.759
Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	21/06/2022	100%	3	-	-	(8)	-	-	(5)	3

## Anexo I – Participaciones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2022 - Miles de euros (continuación)

Denominación	Domicilio	Fecha de adquisición/ constitución	% de Participación	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Resultado	Resultado años anteriores	Dividendos a cuenta	Total Fondos Propios	Valor neto en libros
Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	19/10/2022	100%	3	-	-	(29)	-	-	(26)	3
Healthcare Activos Inmobiliarios 33, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	19/10/2022	100%	3	-	-	(1)	-	-	2	3
Healthcare Activos Inmobiliarios 34, S.L.U.	Paseo de la Castellana, 45, 6º piso, puerta izquierda., 28046 Madrid	18/12/2020	100%	3	-	-	(1)	-	-	2	3
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Paseo de la Castellana, 83-85, planta 4º, 28046, Madrid	8/04/2022	50%	6.314	-	394	(13)	(1.596)	-	5.099	2.031
Sequência Alternativa, S.A.	Rua de Baden-Powell, 3, 5000-198, Vila Real (Portugal)	21/12/2022	100%	50	435	10	(663)	(242)	-	(410)	6.638
Healthcare Activos Inmobiliarios Belgium, S.R.L.	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	21/12/2022	100%	3	-	-	(25)	-	-	(22)	3
Senre, S.R.L.	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	21/12/2022	100%	979	-	54	55	1.192	-	2.280	10.553
De Wilde, S.R.L.	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	21/12/2022	100%	600	-	21	54	75	-	750	6.605
Ladolecivita, S.A.	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	21/12/2022	100%	6.400	-	33	(110)	621	-	6.944	21.287
RV Invest, N.V.	Turnhoutsebaan 277 B-2100 Deurne (Antwerpen), Bélgica.	19/10/2022	100%	522	-	52	303	1.109	-	1.986	20.609
<b>Total</b>				<b>14.913</b>	<b>133.055</b>	<b>47.028</b>	<b>(3.033)</b>	<b>(352)</b>	<b>-</b>	<b>191.611</b>	<b>326.011</b>



## Anexo I – Participaciones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2021 - Miles de euros

Denominación	Domicilio	Fecha de adquisición/ constitución	% de Participación	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Resultado	Resultado años anteriores	Dividendos a cuenta	Total Fondos Propios	Valor neto en libros
<b>Healthcare Activos Financing, S.L.U.</b>	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	1/08/2019	100%	3	144.418	1	6.189	-	(5.200)	145.411	144.545
<b>Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.</b>	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	1/08/2019	100%	3.431	8.133	156	871	-	(400)	12.192	32.968
<b>Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.</b>	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	1/08/2019	100%	3	24.163	-	65	-	-	24.231	24.748
<b>Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.</b>	Paseo de la castellana, 45, sexto piso, puerta izquierda, 28046 Madrid	1/12/2020	100%	3	12	-	(3)	(4)	-	8	15
<b>Provitae centros asistenciales, S.L.</b>	Paseo de la castellana, 83-85, planta 4ª, 28046, Madrid	18/12/2020	50%	6.314	-	394	(42)	(1.554)	-	5.112	2.031
<b>Total</b>				<b>9.754</b>	<b>176.726</b>	<b>551</b>	<b>7.080</b>	<b>(1.558)</b>	<b>(5.600)</b>	<b>186.954</b>	<b>204.307</b>

## Anexo II – Transacciones con empresas del grupo, multigrupo y asociadas del ejercicio 2022 - Miles de euros

Sociedad	Tipo de Operación	Ingreso / Gasto	Importe Operación	Método de Valoración
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Interés financiero	Gasto financiero	(521)	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	58	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	108	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	27	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	130	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	130	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	5	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 23, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	134	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 24, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	93	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 25, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	76	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	10	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	28	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	7	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	19	Precio Libre Comparable
Sequencialalternativa, S.A.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	137	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios Belgium, S.R.L.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	14	Precio Libre Comparable
De Wilde, S.R.L.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocio	14	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Dividendos	Importe neto de la cifra de negocio	1.438	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	9.400	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	9	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	5	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	4	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	4	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	1	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 23, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	4	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 24, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	4	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 25, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	2	Precio Libre Comparable
Sequencialalternativa, S.A.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	2	Precio Libre Comparable
<b>Total</b>			<b>11.342</b>	

## Anexo II – Transacciones con empresas del grupo, multigrupo y asociadas del ejercicio 2021 - Miles de euros

Sociedad	Tipo de Operación	Ingreso / Gasto	Importe Operación	Método de Valoración
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Interés Financiero	Gasto financiero	(577)	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Interés Financiero	Gasto financiero	(45)	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Dividendos	Importe neto de la cifra de negocio	5.221	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Dividendos	Importe neto de la cifra de negocio	537	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	1.727	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	168	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Servicios prestados	Otros ingresos de explotación	304	Precio Libre Comparable
<b>Total</b>			<b>7.335</b>	



## Anexo III – Saldos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas del ejercicio 2022 - Miles de euros

Sociedad	Tipo de vinculación	% Participación	Largo plazo		Corto plazo	
			Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	-	2.743	312	121
Healthcare Activos Inmobiliarios 14, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	20	-	113	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 15, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	20	-	28	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 20, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	4.135	-	133	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 21, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	3.859	-	133	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 22, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	-	-	5	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 23, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	3.612	-	138	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 24, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	2.471	-	95	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 25, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	-	-	78	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 29, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	8.550	-	222	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 30, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	45	-	28	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 31, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	5.750	-	7	-
Healthcare Activos Inmobiliarios 32, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	16	-	19	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Empresa vinculada	50%	-	-	1.131	-
Sequênciaalternativa, S.A.	Empresa de Grupo	100%	4.366	-	141	-
Healthcare Activos Inmobiliarios Belgium, S.R.L.	Empresa de Grupo	100%	9.121	-	14	-
De Wilde, S.R.L.	Empresa de Grupo	100%	9.519	-	14	-
<b>Total</b>			<b>51.484</b>	<b>2.743</b>	<b>2.611</b>	<b>121</b>

## Anexo III – Saldos con empresas del grupo, multigrupo y asociadas del ejercicio 2021 – Miles de euros

Sociedad	Tipo de vinculación	% Participación	Largo plazo		Corto plazo	
			Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Healthcare Activos Financing, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	-	-	2.266	18.700
Healthcare Activos Inmobiliarios 13, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	-	-	29	-
Healthcare Activos Yield Growth, S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	-	-	57	-
Provitae Centros Asistenciales, S.L.	Empresa vinculada	50%	-	-	1.106	-
<b>Total</b>			-	-	<b>3.458</b>	<b>18.700</b>

## Anexo IV – Exigencias normativas derivadas de la condición SOCIMI correspondientes al ejercicio 2022

Requisito de observación	Información del ejercicio 2022																																												
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	No figuran reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por esta Ley, dado que la Sociedad se constituyó en el año 2019, ejercicio en el que solicitó la aplicación del citado régimen fiscal.																																												
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	<p>Las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley procedentes de rentas son las siguientes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Miles de euros</th> <th>Sujetas al tipo de gravamen del 0%</th> <th>Sujetas al tipo de gravamen del 19%</th> <th>Sujetas al tipo general de gravamen</th> <th>No Sujetas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ejercicio 2019</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Ejercicio 2020</td> <td>-</td> <td>387</td> <td>-</td> <td>33.105</td> </tr> <tr> <td>Ejercicio 2021</td> <td>-</td> <td>415</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ejercicio 2022</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>45.415</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td>-</td> <td>802</td> <td>-</td> <td>78.540</td> </tr> </tbody> </table>	Miles de euros	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen	No Sujetas	Ejercicio 2019	-	-	-	20	Ejercicio 2020	-	387	-	33.105	Ejercicio 2021	-	415	-	-	Ejercicio 2022	-	-	-	45.415	<b>Total</b>	-	802	-	78.540														
Miles de euros	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen	No Sujetas																																									
Ejercicio 2019	-	-	-	20																																									
Ejercicio 2020	-	387	-	33.105																																									
Ejercicio 2021	-	415	-	-																																									
Ejercicio 2022	-	-	-	45.415																																									
<b>Total</b>	-	802	-	78.540																																									
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	<p>La Sociedad ha llevado a cabo la distribución de los siguientes dividendos con cargo a beneficios:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Miles de euros</th> <th>Sujeto al tipo de gravamen del 0%</th> <th>No sujeto al tipo de gravamen del 19%</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20 de diciembre de 2020</td> <td>-</td> <td>1.947</td> <td>Dividendo a cuenta</td> </tr> <tr> <td>6 de abril de 2021</td> <td>-</td> <td>1.536</td> <td>Dividendo ordinario</td> </tr> <tr> <td>6 de abril de 2021</td> <td>-</td> <td>411</td> <td>Dividendo a cuenta</td> </tr> <tr> <td>8 de noviembre de 2021</td> <td>-</td> <td>1.947</td> <td>Dividendo a cuenta</td> </tr> <tr> <td>14 de diciembre de 2021</td> <td>-</td> <td>1.302</td> <td>Dividendo a cuenta</td> </tr> <tr> <td>26 de abril de 2022</td> <td>7</td> <td>72</td> <td>Dividendo ordinario</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td>7</td> <td>7.215</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Miles de euros	Sujeto al tipo de gravamen del 0%	No sujeto al tipo de gravamen del 19%	Tipo	20 de diciembre de 2020	-	1.947	Dividendo a cuenta	6 de abril de 2021	-	1.536	Dividendo ordinario	6 de abril de 2021	-	411	Dividendo a cuenta	8 de noviembre de 2021	-	1.947	Dividendo a cuenta	14 de diciembre de 2021	-	1.302	Dividendo a cuenta	26 de abril de 2022	7	72	Dividendo ordinario	<b>Total</b>	7	7.215													
Miles de euros	Sujeto al tipo de gravamen del 0%	No sujeto al tipo de gravamen del 19%	Tipo																																										
20 de diciembre de 2020	-	1.947	Dividendo a cuenta																																										
6 de abril de 2021	-	1.536	Dividendo ordinario																																										
6 de abril de 2021	-	411	Dividendo a cuenta																																										
8 de noviembre de 2021	-	1.947	Dividendo a cuenta																																										
14 de diciembre de 2021	-	1.302	Dividendo a cuenta																																										
26 de abril de 2022	7	72	Dividendo ordinario																																										
<b>Total</b>	7	7.215																																											
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	<p>La Sociedad ha llevado a cabo la distribución de los siguientes dividendos con cargo a reservas:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Miles de euros</th> <th>Sujeto al tipo de gravamen del 0%</th> <th>No sujeto al tipo de gravamen del 0%</th> <th>Tipo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6 de abril de 2020</td> <td>-</td> <td>1.512</td> <td>Con cargo a prima de emisión</td> </tr> <tr> <td>6 de abril de 2020</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>Con cargo a otras aportaciones</td> </tr> <tr> <td>15 de julio de 2020</td> <td>-</td> <td>1.532</td> <td>Con cargo a prima de emisión</td> </tr> <tr> <td>30 de septiembre de 2020</td> <td>-</td> <td>1.607</td> <td>Con cargo a prima de emisión</td> </tr> <tr> <td>13 de noviembre de 2020</td> <td>-</td> <td>410</td> <td>Con cargo a prima de emisión</td> </tr> <tr> <td>30 de junio de 2021</td> <td>-</td> <td>1.947</td> <td>Con cargo a prima de emisión</td> </tr> <tr> <td>23 de marzo de 2022</td> <td>-</td> <td>1.931</td> <td>Con cargo a prima de emisión</td> </tr> <tr> <td>28 de junio de 2022</td> <td>-</td> <td>2.982</td> <td>Con cargo a otras aportaciones</td> </tr> <tr> <td>26 de octubre de 2022</td> <td>-</td> <td>2.982</td> <td>Con cargo a otras aportaciones</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td>-</td> <td>14.934</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Miles de euros	Sujeto al tipo de gravamen del 0%	No sujeto al tipo de gravamen del 0%	Tipo	6 de abril de 2020	-	1.512	Con cargo a prima de emisión	6 de abril de 2020	-	1	Con cargo a otras aportaciones	15 de julio de 2020	-	1.532	Con cargo a prima de emisión	30 de septiembre de 2020	-	1.607	Con cargo a prima de emisión	13 de noviembre de 2020	-	410	Con cargo a prima de emisión	30 de junio de 2021	-	1.947	Con cargo a prima de emisión	23 de marzo de 2022	-	1.931	Con cargo a prima de emisión	28 de junio de 2022	-	2.982	Con cargo a otras aportaciones	26 de octubre de 2022	-	2.982	Con cargo a otras aportaciones	<b>Total</b>	-	14.934	
Miles de euros	Sujeto al tipo de gravamen del 0%	No sujeto al tipo de gravamen del 0%	Tipo																																										
6 de abril de 2020	-	1.512	Con cargo a prima de emisión																																										
6 de abril de 2020	-	1	Con cargo a otras aportaciones																																										
15 de julio de 2020	-	1.532	Con cargo a prima de emisión																																										
30 de septiembre de 2020	-	1.607	Con cargo a prima de emisión																																										
13 de noviembre de 2020	-	410	Con cargo a prima de emisión																																										
30 de junio de 2021	-	1.947	Con cargo a prima de emisión																																										
23 de marzo de 2022	-	1.931	Con cargo a prima de emisión																																										
28 de junio de 2022	-	2.982	Con cargo a otras aportaciones																																										
26 de octubre de 2022	-	2.982	Con cargo a otras aportaciones																																										
<b>Total</b>	-	14.934																																											
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Las fechas de los acuerdos de distribución de los dividendos a los que se refieren las letras c) y d) anteriores se indican en los referidos apartados.																																												



#### Anexo IV – Exigencias normativas derivadas de la condición SOCIMI correspondientes al ejercicio 2022 (continuación)

Requisito de observación	Información del ejercicio 2022
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	La Sociedad no dispone de inmuebles directamente, si a través de sus sociedades dependientes, la fecha de adquisición de las cuales se detallan en el anexo I.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Los activos que computan dentro del 80% según se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley, son los que se encuentran vinculados a inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento propiedad de las sociedades dependientes detalladas en apartado f).
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No se han dispuesto reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas.

## Informe de gestión

### EVOLUCIÓN ECONÓMICA DE LOS NEGOCIOS

Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A. es la sociedad cabecera de grupo de la plataforma líder especializada en activos inmobiliarios del sector salud y dependencia en Iberia, con una cartera de activos en alquiler cuidadosamente seleccionados bajo contratos de larga duración con operadores europeos de primer nivel.

El 23 de diciembre de 2021 la Sociedad 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, la Sociedad adquirió un portfolio de 14 inmuebles situados principalmente en la península ibérica, titularidad de la sociedad española Healthcare Activos Investment S.A. y de la sociedad portuguesa HAACP Lda., cuya valoración total se situó en torno a 203 millones de euros.

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

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha alcanzado la cifra de negocios de 2.428 miles de euros, siendo la cifra de negocio alcanzada en el ejercicio 2021 de 5.758 miles de euros. La cifra de negocios del ejercicio 2022 se corresponde con los ingresos recibidos por la Sociedad en concepto de dividendos e intereses financieros, derivada de la actividad de financiación que lleva a cabo la Sociedad a sus sociedades dependientes para llevar a cabo el plan de expansión del Grupo. La cifra de negocios del ejercicio 2021 únicamente comprendía los dividendos recibidos de sus sociedades dependientes.

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

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

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

La Sociedad y sus sociedades dependientes mantienen un compromiso a largo plazo para apoyar a los operadores sanitarios europeos en sus planes de expansión colaborando con ellos a través de su infraestructura inmobiliaria. Además, la Sociedad colabora estrechamente con los distintos

operadores del sector salud contribuyendo al desarrollo de proyectos, medidas y marco regulatorio sectorial para conseguir el mejor tratamiento y cuidado de las personas generando así valor sostenible y a largo plazo para todos los grupos de interés, si bien durante el ejercicio 2022 y 2021 no han sido capitalizadas explícitamente.

## INVERSIONES

Al cierre del ejercicio 2022 las sociedades dependientes de la Sociedad han invertido 320 millones de euros en activos, valorados al cierre del ejercicio 2022 en 725 millones de euros, y prevé incrementar sus inversiones en el corto plazo con el fin de expandir su cartera de activos en el sector salud durante el próximo ejercicio 2023.

Durante el ejercicio 2022, consecuencia de la operación descrita completada el 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones en las sociedades descritas en la memoria de las cuentas anuales adjunta (nota 6), así como llevado a cabo las aportaciones necesarias a sus filiales para continuar con el plan de expansión del Grupo y la ampliación de la cartera de los activos en gestión.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no realizó inversiones en la compra de nuevas participaciones en empresas del grupo, si bien ha realizó aportaciones necesarias a las filiales para llevar a cabo la ampliación de los activos en gestión.

## ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio 2022 y 2021 actividades en materia de investigación y desarrollo.

## ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no es titular de acciones propias.

## FACTORES DE RIESGO FINANCIERO

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

## INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

Durante el ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no mantiene contratados instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de tipo de interés.

## PERIODO MEDIO DE PAGO

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

## ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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



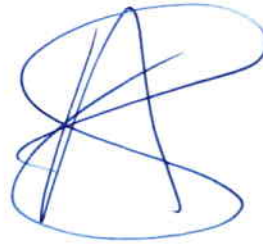
## Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A.

Reunidos los Administradores de la Healthcare Activos Yield SOCIMI, S.A., con fecha de 29 de marzo de 2023 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022. Las cuentas anuales vienen constituidas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, la memoria y el Informe de gestión.

Firmantes:



D. Jorge Guarner Muñoz



D. Alberto Fernández Sabater



D. Michael Leroi Campbell



Dña. Khadija Benzit



D. Alexander van Riel



Dña. Line Verroken