Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos Yield 2, S.A.

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos Yield 2, S.A.

Balance de situación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 - Expresado en miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		188.752	129.081
Instrumentos de patrimonio	6	17.872	100
Créditos a empresas	7 y 13	170.880	128.981
Activo no corriente		**188.752**	**129.081**
Anticipo a proveedores		558	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		127	74
Activos por impuesto corriente	10	127	74
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		7.896	713
Créditos a empresas	7 y 13	7.896	713
Inversiones financieras a C/P		171	-
Créditos a empresas a C/P		171	-
Periodificaciones a corto plazo	7	66	31
Efectivo y otros activos líquido equivalentes		21.253	4.012
Activo corriente		**30.071**	**4.830**
Total activo		**218.823**	**133.911**

Patrimonio neto y pasivo	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fondos propios	9	206.522	131.498
Capital		6.000	6.000
Otras aportaciones de socios		200.034	128.500
Resultados de ejercicios anteriores		(3.002)	(1)
Resultado del ejercicio		6.849	(3.001)
(Dividendo a cuenta)		(3.359)	-
Patrimonio neto		**206.522**	**131.498**
Deudas a L/P		3.474	-
Deudas con entidades de crédito a L/P		3.474	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a L/P		4.450	
Pasivo No Corriente		**7.924**	**-**
Deudas a C/P		79	-
Deudas con entidades de crédito a C/P		59	-
Otros pasivos financieros a C/P		20	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a C/P		393	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.905	2.413
Acreedores varios	8	3.589	2.376
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	316	37
Pasivo corriente		**4.377**	**2.413**
Total patrimonio neto y pasivo		**218.823**	**133.911**

Las presentes cuentas anuales deben leerse en conjunto con la memoria adjunta.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos Yield 2, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 - Expresado en miles de euros

Pérdidas y ganancias	Nota	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocio	11 y 13	9.182	680
Otros ingresos de explotación		-	1
Gastos de personal	11	(74)	(25)
Otros gastos de explotación	11	(2.377)	(4.047)
Resultado de explotación		**6.731**	**(3.391)**
Ingresos financieros		210	390
De empresas del grupo y asociadas		-	-
De terceros	11	210	390
Gastos financieros		(92)	-
Por deudas con terceros	11	(92)	
Resultado financiero		**118**	**390**
Resultado antes de impuestos		**6.849**	**(3.001)**
Impuesto sobre beneficios	10	-	-
Resultado del ejercicio		**6.849**	**(3.001)**

Las presentes cuentas anuales deben leerse en conjunto con la memoria adjunta.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos Yield 2, S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 - Expresado en miles de euros

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**6.849**	**(3.001)**
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	**-**	**-**
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	**-**	**-**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**6.849**	**(3.001)**

Las presentes cuentas anuales deben leerse en conjunto con la memoria adjunta.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos Yield 2, S.A.

Estado de cambios en el Patrimonio neto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 - Expresado en miles de euros

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social							
	Escriturado	No Exigido	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	Total Patrimonio neto
Saldo a 1 de enero 2024	**60**	**(45)**	**–**	**(1)**	**–**	**–**	**–**	**14**
Total ingresos y gastos reconocidos	–	–	–	–	–	(3.001)	–	(3.001)
Operaciones con accionistas:	5.940	–	–	–	128.500	–	–	134.440
Aumento de capital	5.940	–	–	–	–	–	–	5.940
Otras aportaciones de socios	–	–	–	–	128.500	–	–	128.500
Otras variaciones del patrimonio neto	–	45	–	–	–	–	–	45
Saldo a 31 de diciembre 2024	**6.000**	**–**	**–**	**(1)**	**128.500**	**(3.001)**	**–**	**131.498**
Total ingresos y gastos reconocidos	–	–	–	–	–	6.849	–	6.849
Operaciones con accionistas:	–	–	–	–	–	–	–	–
Aumento de capital	–	–	–	–	–	–	–	–
Distribución de dividendos	–	–	–	–	–	–	(3.359)	(3.359)
Otras aportaciones de socios	–	–	–	–	71.534	–	–	71.534
Otras variaciones del patrimonio neto	–	–	–	(3.001)	–	3.001	–	–
Saldo a 31 de diciembre 2025	**6.000**	**–**	**–**	**(3.002)**	**200.034**	**6.849**	**(3.359)**	**206.522**

Las presentes cuentas anuales deben leerse en conjunto con la memoria adjunta.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos Yield 2, S.A.

Estado de flujos de efectivo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 - Expresado en miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**6.849**	**(3.001)**
Ajustes del resultado		**(118)**	**(390)**
Ingresos Financieros		(210)	(390)
Gastos financieros		92	
Resultado ajustado		**6.731**	**(3.391)**
Cambios en el capital corriente		**516**	**2.345**
Otros activos corrientes	7	(139)	(31)
Acreedores y otras cuentas a pagar	8	655	2.376
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**231**	**(37)**
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	10	(53)	(74)
Otros cobros (pagos)	10	279	37
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**7.473**	**(1.083)**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones		**(17.772)**	**(129.794)**
En empresas del grupo y asociadas	13	(17.772)	(129.794)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(17.772)**	**(129.794)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**68.176**	**134.485**
Emisión de instrumentos de patrimonio	9	71.534	134.485
Dividendos pagados	9	(3.359)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(40.635)**	**390**
Obtención de nueva financiación	8	3.600	-
Intereses cobrados	11	210	390
Intereses pagados	11	(205)	-
Financiación con Empresas del Grupo	13	(44.240)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**27.540**	**134.875**
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		**17.241**	**3.998**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.012	14
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		21.253	4.012

Las presentes cuentas anuales deben leerse en conjunto con la memoria adjunta.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos Yield 2, S.A.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Actividad de la Sociedad

Healthcare Activos Yield 2, S.A. fue constituida el 31 de agosto de 2022 bajo la denominación de Callington Invest, S.A. ante el notario de Madrid don Eduardo Ávila Rodríguez bajo el número de protocolo 2.295. Con fecha 12 de abril de 2024, la Sociedad fue adquirida por Healthcare Activos Management Patrimonio, S.L y con fecha 17 de abril de 2024 pasó a denominarse Healthcare Activos Yield 2 S.A. Adicionalmente, el 25 de septiembre de 2024 se modificó el domicilio social a Calle Serrano, número 21, 6º B, 28001 de Madrid.

En fecha 02 de julio de 2024, 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 enero de 2024. La Sociedad dispone del plazo de 2 años desde la fecha de adopción del régimen para cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre. La Sociedad prevé que los requisitos serán cumplidos en término y plazo.

La Sociedad y sus sociedades dependientes forman parte de una plataforma especializada en activos inmobiliarios al servicio del sector sociosanitario con el objetivo de expandirse por los diferentes países que conforman la geografía europea.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo son sus estatutos, es la constitución, participación por sí misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas y sociedades; la adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes inmuebles; promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; la adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes muebles de todo tipo y valores en general, quedando excluidas las actividades que la legislación especial, así como la Ley de Sociedades de Capital, atribuye con carácter exclusiva a otras entidades; la negociación y explotación de patentes, marcas, licencias, know-how y derechos de propiedad intelectual; la intermediación en operaciones comerciales, empresariales e inmobiliarias, no reservadas por la Ley a determinadas entidades o profesionales; y prestar servicios relacionados con esta actividad descrita.

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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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.

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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.».

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 9, en el ejercicio 2025, la Sociedad ha repartido dividendos a cuenta del resultado. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no obtuvo beneficios, por lo que no se llevaron a cabo distribuciones a cuenta de resultados.

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2025 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 dicho régimen fiscal, 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 2025 asciende a 14.790 miles de euros y 230.207 miles de euros (8.239 y 142.739 miles de euros en 2024).

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 2025 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 12 de marzo de 2026, 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 2025.

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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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 2025, las correspondientes al ejercicio anterior 2024, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 29 de abril de 2025.

2.6 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. Sin embargo, el uso de este enfoque no evita pérdidas fuera de estos límites en caso de movimientos de mercado más significativos.

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 expuesta 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 2025 y 2024 la Sociedad no presenta deterioros significativos reconocidos al no existir saldos vencidos con riesgo de crédito vinculado.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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 2025 que se detalla a continuación:

Miles de eurosEuros	Base de distribución	Distribución
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio 2025	6.848,94,	–
Aplicación a:		
Reserva legal		684,89
Distribución de dividendos	–	6.164
TOTAL	6.849,94	6.849,94

La distribución del resultado de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, aprobada por la Junta General de Accionistas, fue la siguiente:

Miles de Euros	Base de distribución	Distribución
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio 2024	(3.001)	–
Aplicación a:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	–	(3.001)
TOTAL	(3.001)	(3.001)

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 2025 y 2024, 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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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 en patrimonio neto.

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

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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 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, entendiendo éste como la base imponible del Impuesto sobre Sociedades. Estas diferencias son debidas a la desigual definición de los ingresos y los gastos en los ámbitos económico y tributario y a los distintos criterios temporales de ingresos y gastos en los citados ámbitos.

Las diferencias se clasifican en:

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

- Diferencias temporarias son aquéllas derivadas de la diferente valoración, contable y fiscal, atribuida a los activos, pasivos y determinados instrumentos de patrimonio propio de la empresa, en la medida en que tengan incidencia en la carga fiscal futura.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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 dicho régimen fiscal, 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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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

4.5.1 General

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.

4.5.2 Otros ingresos y gastos

La tenencia de participaciones en sociedades del grupo y asociadas se considera como la actividad ordinaria más relevante de la Sociedad y por la que obtiene ingresos de carácter periódico. En aplicación del criterio manifestado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en relación con la determinación del importe neto de la cifra de negocios en sociedades holding (consulta número 2 del Boletín Oficial del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas número 79), los dividendos de empresas del grupo y asociadas y los intereses percibidos por préstamos concedidos a empresas del grupo y asociadas se recogen como “Importe neto de la cifra de negocios”. Asimismo, se considera el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas” dentro del Resultado de explotación. Adicionalmente, la sociedad presta servicios de gestión a sus sociedades dependientes.

Los ingresos y gastos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el cobro. En el caso que los dividendos procedan inequívocamente de reservas generadas antes de la adquisición, se ajusta el valor de la inversión.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

4.6 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones

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

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

Pasivos Contingentes

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

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

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

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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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 2025 y se han llevado a cabo las siguientes operaciones societarias:

> Con fecha 31 de enero de 2025 se realizó una aportación de socios a la Sociedad HAI Belgium 3 por un importe de 10.389 miles de euros.

> Con fecha 13 de febrero de 2025, 8 de octubre 2025 y 17 de octubre de 2025 se realizaron aportaciones de socios a la Sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 41 S.L.U. por un importe de 8.728 miles de euros, 100 miles de euros y 70 miles de euros, respectivamente. Con fecha 30 de julio de 2025 y 3 de octubre de 2025 se realizaron devoluciones de aportaciones de Socios de la sociedad dependiente a la Sociedad por importe de 2.910 miles de euros y 49 miles de euros.

> Con fecha 13 de mayo de 2025 y 19 de diciembre de 2025 se realizaron aportaciones de socios a la Sociedad Ariella SRL por importe de 31 miles de euros y 50 miles de euros, respectivamente.

> Con fecha 28 de mayo de 2025, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad irlandesa Padamure Limited por 1 euro actuando la Sociedad como socio único, propietaria de la residencia de la tercera edad denominada Kilkenny, ascendiendo su valor de mercado a 12.240 miles a cierre del ejercicio 2025.

> Con fecha 2 de junio de 2025 se constituyó la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 43, S.L.U. con un capital social de 3 miles de euros actuando la Sociedad como socio único.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

> Con fecha 26 de noviembre de 2025 se constituyó la sociedad Healthcare Activos France 4 SAS con un capital social de 3 miles de euros actuando la Sociedad como socio único.

> Con fecha 2 de junio de 2025 se constituyó la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 43, S.L.U. con un capital social de 3 miles de euros actuando la Sociedad como socio único.

> Con fecha 23 de octubre de 2025, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad francesa Newco Boucles de la Seine SCI por 60 miles de euros, actuando la Sociedad como socio único, propietaria del Centro de salud mental de Boucles de la Seine, ascendiendo su valor de mercado a 29.160 miles de euros a cierre del ejercicio 2025. Con fecha 20 de noviembre de 2025 dicha Sociedad pasó a denominarse Healthcare Activos France SCI.

> Con fecha 23 de octubre de 2025, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad francesa Newco Epinoy SCI por 176 miles de euros, actuando la Sociedad como socio único, propietaria del Centro de salud mental denominado L'Epinoy, ascendiendo su valor de mercado a 22.130 miles de euros a cierre del ejercicio 2025. Con fecha 20 de noviembre de 2025 dicha Sociedad pasó a denominarse a Healthcare Activos France 2 SCI.

> Con fecha 23 de octubre de 2025, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad francesa Newco Les Oyats SCI por 1.118 miles de euros, actuando la Sociedad como socio único, propietaria del Centro de salud mental Les Oyats, ascendiendo su valor de mercado a 23.980 miles de euros a cierre del ejercicio 2025. Con fecha 20 de noviembre de 2025 dicha Sociedad pasó a denominarse a Healthcare Activos France 3 SCI.

Durante el ejercicio 2024 se llevaron llevado a cabo las siguientes operaciones societarias:

> Con fecha 3 de julio de 2024 la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad española Vorlich S.L. por un importe de 3 miles de euros correspondiente a su capital social. Con fecha 20 de diciembre de 2024 dicha sociedad adquirió una residencia de la tercera edad situada en la localidad alemana de Erdmanhausen por importe 18.000 miles de euros a través de un préstamo concedido por la Sociedad a dicha filial.

> Con fecha 27 de agosto de 2024, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad irlandesa Birger Limited, por importe de 1 euro, propietaria de la residencia de la tercera edad de Porlaoise. Con fecha 27 de agosto, se amortizó el 80% préstamo que la sociedad mantenía con el anterior propietario de la Sociedad por importe de 9.714 miles de euros. En octubre se amortizó el 20% restante por importe de 2.428 miles de euros.

> Con fecha 08 de octubre de 2024 se constituyó la sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 42, S.L.U. con un capital socieal de 3 miles de euros actuando la Sociedad como socio único.

> Con fecha 9 de octubre de 2024 se constituyó la sociedad HAI Belgium 3 NV con un capital social de 61,5 miles de euros actuando la Sociedad como socio único. Con fecha 17 de diciembre de 2024 dicha sociedad adquirió 3 residencias de la tercera edad situadas en las localidades belgas de Rumbeke, Rijkevorsei y Herentals y denominadas De Hovenier, Den Brem y Vogelzang, por importe de 54.880 miles de euros respectivamente a través de un préstamo concedido por la Sociedad a dicha filial.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

> Con fecha 21 de octubre de 2024 se constituyó la sociedad HAI Bordeaux SAS con un capital social de 3 miles de euros actuando la Sociedad como socio único. Con fecha 11 de diciembre dicha sociedad adquirió la residencia de la tercera edad situada en la localidad francesa de Bordeaux y denominada Arsac por importe de 13.766 miles de euros a través de un préstamo concedido por la Sociedad a dicha filial.

> Con fecha 29 de octubre de 2024 se constituyó la sociedad HAI Paris SAS con un capital social de 3 miles de euros actuando la Sociedad como socio único. Con fecha 11 de diciembre dicha sociedad adquirió la residencia de la tercera edad situada en la localidad francesa de Paris y demoninada Monceau por importe de 28.822 miles de euros a través de un préstamo concedido por la Sociedad a dicha filial.

> Con fecha 28 de noviembre de 2024 se constituyó la sociedad HAI Paris 2 SAS. con un capital social de 3 miles de euros actuando la Sociedad como socio único.

> Con fecha 30 de diciembre de 2024, la Sociedad adquirió el 100% de la sociedad italiana Ariella, S.R.L., por importe de 3 miles de euros.

Para llevar a cabo dichas transacciones, con fecha 2 de julio de 2024 se realizó una ampliación de capital por importe de 5.940 miles de euros, así como aportaciones de socios que ascendieron a 35.000 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 10 de diciembre de 2024 se realizaron aportaciones de socios por importe de 93.500 miles de euros.

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 2025 y 2024 es el que se detalla a continuación:

Miles de Euros	31 de diciembre de 2024	Adquisición / Constitución	Devolución/ Aportación de Fondos	31 de diciembre de 2025
Birger Limited	0	-	-	-
HAI PARIS SAS	3	-	-	3
HAI Belgium 3 NV	62	-	10.389	10.451
Healthcare Activos Inmobiliarios 41 S.L.U.	3	-	5.939	5.941
HAI Bordeaux SAS	3	-	-	3
Healthcare Activos Inmobiliarios 42, S.L.U.	23	-	-	23
HAI Paris 2 SAS	3	-	-	3
Ariella S.r.l,	3	-	81	84
Padamure Limited	–	0	-	0
Healthcare Activos Inmobiliarios 43, S.L.U.	–	3	-	3
Healthcare Activos Inmobiliarios 44, S.L.U.	–	3	-	3
Healthcare Activos France SCI	–	60	-	60
Healthcare Activos France 2 SCI	–	176	-	176
Healthcare Activos France 3 SCI	–	1.118	-	1.118
Healthcare Activos France 4 SCI	–	3	-	3
Total	**100**	**1.363**	**16.409**	**17.872**

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Durante el ejercicio 2025 y2024, 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.

La información relativa a las participaciones en empresas del grupo del ejercicio 2025 y 2024 se muestra en el Anexo I.

7. Activos financieros y otras cuentas a cobrar

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

	Corto Plazo	
Miles de euros	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones empresas grupo y asociadas a corto plazo	7.896	713
Créditos a c/p	171	–
Periodificaciones	66	31
Total	**8.133**	**744**

	Largo Plazo	
Miles de euros	31.12.2025	31.12.2024
Inversiones empresas grupo y asociadas a largo plazo	170.880	128.981
Total	**170.880**	**128.981**

Inversiones empresas grupo y asociadas a largo y corto plazo corresponde con créditos concedidos a las sociedades filiales.

Clasificación por vencimientos de activos financieros

Miles de euros	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Clientes, empresas del grupo y asociadas	–	–	–	–	–	–	–
Inversiones empresas grupo y asociadas a corto plazo	7.896	–	–	–	–	170.880	178.776
Otros activos financieros	171	–	–	–	–	–	171
Periodificaciones	66	–	–	–	–	–	66
Total	**8.133**	**–**	**–**	**–**	**–**	**170.880**	**179.013**

A continuación, se detallan los activos del ejercicio 2024 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Miles de euros	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Inversiones empresas grupo y asociadas a corto plazo	713	–	–	–	–	128.981	129.694
Periodificaciones	31	–	–	–	–	–	31
Total	**744**	**–**	**–**	**–**	**–**	**128.981**	**129.725**

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

8. 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:

	Corto plazo	
Miles de euros	31.12.2025	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito	59	–
Otros pasivos financieros	20	–
Acreedores varios	3.589	2.376
Deudas empresas grupo y asociadas a largo plazo	393	–
Total	**4.061**	**2.376**

	Largo plazo	
Miles de euros	31.12.2025	31.12.2024
Deudas con entidades de crédito	3.474	–
Deudas empresas grupo y asociadas a largo plazo	4.450	–
Total	**7.924**	**–**

8.1 Deudas con entidades de crédito

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

Por préstamos

	2025						
Miles de euros	Límite	Costes de formalización	Vencimiento	Deuda Pendiente a largo plazo	Deuda Pendiente a corto plazo	Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria
Línea de crédito revolving	14.000	(140)	29/07/2030	3.600	–	59	No
Total	**14.000**	**(140)**		**3.600**	**–**	**59**	

Con fecha 29 de julio de 2025, la Sociedad formalizó una línea de crédito revolving por importe de 14.000 miles de euros destinada a financiar los desarrollos del Grupo, con las entidades financieras Credit Agricole Coproate and Investment Bank, BNP Paribas y Abanca. Los gastos de formalización del préstamo ascendiendo a 140 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 durante el ejercicio 2025 asciende a 31 miles de euros (0 miles de euros en 2024).

A 31 de diciembre de 2025 dicha línea de crédito se encontraba dispuesta en 3.600 miles de euros. El vencimiento está fijado para julio 2030.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Por pólizas de crédito

En fecha 2 de septiembre de 2025 se firmó una póliza de crédito con la entidad Bankinter ascendiendo a 4.000 miles de euros a un interés de mercado. El vencimiento de la póliza está fijado para el 2 de septiembre de 2026. A cierre del ejercicio 2025 no hay saldo dispuestO, por lo que la totalidad de dicha línea de crédito se encuentra disponible.

	2025						
Miles de euros	Límite	Costes de formalización	Vencimiento	Deuda Pendiente a largo plazo	Deuda Pendiente a corto plazo	Intereses a corto plazo	Garantía hipotecaria
Póliza de crédito	4.000	8	02/09/2026	–	-	-	No
	4.000	8		–	-	-	

El flujo neto de caja reflejado en el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2025 como cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero por deudas con entidades de crédito, asciende a 3.605 miles de euros positivos, 3.600 miles de euros positivos por la recepción de nuevos préstamos, 210 miles de euros positivos por el cobro de intereses, 140 miles de euros negativos por el pago de los costes de formalización de la deuda, y 65 miles de euros negativos por el pago de intereses.

El flujo neto de caja reflejado en el Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio 2024 como cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero por deudas con entidades de crédito, asciende a 390 miles de euros positivos por el cobro de intereses.

8.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS DE PASIVOS FINANCIEROS

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2025 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

Miles de euros	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito	59	–	–	–	3.474	–	3.533
Otros pasivos financieros	20	–	–	–	–	–	20
Acreedores varios	3.589	–	–	–	–	–	3.031
Deudas empresas grupo	393	–	–	–	4.450	–	4.842
Total	**4.060**	**–**	**–**	**–**	**7.924**	**–**	**11.984**

A continuación, se detallan los pasivos financieros del ejercicio 2025 que tienen un vencimiento determinado o determinable, y de los cuales se debe informar sobre los importes que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Miles de euros	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Acreedores varios	2.376	–	–	–	–	–	2.376
Total	**2.376**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**2.376**

9. Patrimonio neto y fondos propios

9.1 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad asciende a 6.000 miles de euros (6.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) y está representado por 6.000.000 de acciones ordinarias acciones a cierre del ejercicio 2025 (6.000.000 de acciones ordinarias acciones a cierre del ejercicio 2024), de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2025 no se han llevado a cabo variaciones en el capital social.

Durante el ejercicio 2024 se han llevado a cabo la siguiente ampliación de capital:

> En fecha 2 de julio de 2024 se ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad por importe de 5.940 miles de euros con la emisión de 5.940.000 acciones de 1 euro de valor nominal. Dicha ampliación ha sido íntegramente suscrita y desembolsada en fecha 8 de julio de 2024.

Fruto de la operación descrita en la nota 5, al 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los accionistas titulares de participaciones en el capital social de la Sociedad son los siguientes:

	% de participación
Toranomon Real Estate 1 Holding LP	45,692%
Income Insurance Limited	22,846%
One Hundred And Twenty Investment Company - Sole Prop. Llc	30,462%
Healthcare Activos Management Patrimonio, S.L.	1,000%

9.2 OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene aportaciones de socios por valor de 200.034 miles euros (128.500 miles euros a 31 de diciembre de 2024).

En fecha 20 de febrero de 2025, 20 de mayo de 2025 y 24 de septiembre de 2025, los Socios de la Sociedad han realizado aportaciones por importe de 35.500, 11.500 y 62.000 miles de euros, respectivamente.

En fecha 29 de julio de 2025, la Sociedad aprobó la devolución de aportaciones a los Socios por importe de 35.483 miles de euros.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

En fecha 8 de julio y 10 de diciembre de 2024, los Socios de la Sociedad han realizado aportaciones por importe de 35.000 y 93.500 miles de euros, respectivamente.

9.3 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene resultados negativos de ejercicios anteriores por valor de 3.002 mil euros (1 mil euros a 31 de diciembre de 2024).

9.4 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 2025 y 2024, 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.

9.5. Dividendos

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

- En fecha 29 de abril de 2025 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas mediante devolución de otras aportaciones de socios por importe de 1.499 miles de euros.

- En fecha 10 de julio de 2025 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 1.739 miles de euros.

  A continuación se incluye el Estado de Liquidez (en euros):

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Resultado contable a la fecha de distribución	3.994.308,15	
Pérdidas de ejercicios anteriores (2)		–
Estimación del Impuesto a pagar sobre dicho resultado (3)		–
Dotación a reservas legales o estatutarias (4)		–
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	3.994.308,15	
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)		-
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5)	3.994.308,15	
Cuadro de liquidez disponible		
Disponible a 10 de julio de 2025 (Tesorería)	6.774.440,15	
Pagos previstos a c/p por todos los conceptos	399.648,00	
Cobros previstos a c/p por todos los conceptos	8.697.473,04	
Pagos previstos por dividendo a cuenta	1.738.647,54	
SALDO DISPONIBLE FINAL	13.333.617,65	

- En fecha 29 de julio de 2025 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas mediante devolución de otras aportaciones de socios por importe de 35.483 miles de euros.

- En fecha 31 de julio de 2025 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas mediante devolución de otras aportaciones de socios por importe de 484 miles de euros.

- En fecha 4 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la distribución de un dividendo extraordinario a favor de los accionistas de la Sociedad mediante distribución del resultado a cuenta del ejercicio 2025 por importe de 1.620 miles de euros.

  A continuación se incluye el Estado de Liquidez (en euros):

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Resultado contable a la fecha de distribución	5.648.312,92
Pérdidas de ejercicios anteriores (2)	-
Estimación del Impuesto a pagar sobre dicho resultado (3)	-
Dotación a reservas legales o estatutarias (4)	-
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1+2-3-4)	5.648.312,92
Dividendo a cuenta ya distribuido (5)	1.738.647,54
Límite de distribución de dividendos a cuenta (1-2-3-4-5)	3.909.665,38
Cuadro de liquidez disponible	
Disponible a 28 de octubre de 2025 (Tesorería)	25.062.111,29
Pagos previstos a c/p por todos los conceptos	2.267.538,49
Cobros previstos a c/p por todos los conceptos	9.066.313,98
Pagos previstos por dividendo a cuenta	1.620.167,07
SALDO DISPONIBLE FINAL	30.240.719,71

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad dominante no ha llevado a cabo distribuciones de dividendos.

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

10.1 SALDOS MANTENIDOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

	31.12.2025		31.12.2024	
Miles de euros	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Hacienda Pública, acreedora por IVA	–	1	–	32
Organismos de la seguridad social	–	2	–	1
Hacienda Pública, deudora por retenciones y pagos a cuenta	127	313	74	–
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	–	–	–	4
Total	**127**	**316**	**74**	**37**

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

10.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Tal y como se menciona en la nota 1, con fecha 10 de julio de 2024, 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 del ejercicio 2025 y 2024.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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.

10.3 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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

11. Ingresos y gastos

11.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS Y OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

El epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" corresponde a los intereses relacionados con préstamos que la Sociedad mantiene con sus sociedades dependientes (véase nota 13).

11.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El epígrafe "Otros gastos de explotación" presenta la siguiente composición:

Miles de euros	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	2.323	4.029
Primas de seguros	52	16
Servicios bancarios y similares	2	2
Total	**2.377**	**4.047**

El epígrafe de "Servicios profesionales independientes" incluye los honorarios de gestión facturados por la sociedad gestora del Grupo además del abono de los gastos de personal asumidos por la sociedad gestora en virtud del contrato de formalización entre la sociedad gestora y la Sociedad así como los gastos asociados a las operaciones descritas en la nota 5, que han ascendido a 2,036 miles de euros.

En el ejercicio 2024, Servicios de profesionales independientes incluye los gastos asociados a las operaciones societarias descritas en la nota 5, que han ascendido a 3.959 miles de euros.

11.3 GASTOS DE PERSONAL

El epígrafe "Gastos de personal" presenta la siguiente composición:

Miles de euros	2025	2024
Sueldos y salarios	55	19
Seguridad social a cargo de la empresa	18	6
Total	**74**	**25**

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad cuenta con un empleado, varón y graduado. No figuran al cierre del ejercicio 2025 y 2024 empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.
La plantilla media del ejercicio 2025 se compone del mismo empleado indicado en el párrafo anterior.

11.4 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

El epígrafe "Ingresos financieros con terceros" corresponde a los intereses recibidos de las cuentas remuneradas que mantiene la Sociedad.

El epígrafe "gastos financieros con terceros" corresponde a los intereses financieros y a la periodificación de los costes de formalización de la deuda por la línea de crédito revolving detallada en la nota 8.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

12. 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.

Días	2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	12	12
Ratio de operaciones pagadas	16	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	150

Miles de euros		2024
Total pagos realizados	1.075	1.059
Total pagos pendientes	353	18

Se han pagado facturas por un importe total de 1.059.007 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.

Miles de euros	2025	2024
Volumen monetario pagado	1.058	1.059
% sobre el total de pagos a proveedores	98,40%	98%
Numero de facturas pagadas	104	41
% sobre el número de facturas pagadas a proveedores	95,40%	91%

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).

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

13.1 OPERACIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS

La Sociedad posee el 100% de las participaciones de las empresas del grupo con las que ha realizado transacciones durante el ejercicio 2025 y 2024.

El detalle de las transacciones habidas durante el ejercicio 2025 es el que se muestra a continuación:

Sociedad	Tipo de Operación	Ingreso / Gasto	Importe Operación	Método de Valoración
Birger Limited	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	825	Precio Libre Comparable
HAI PARIS SAS	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	1.501	Precio Libre Comparable
HAI Belgium 3 NV	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	2.947	Precio Libre Comparable
Vorlich Invest S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	368	Precio Libre Comparable
HAI Bordeaux SAS	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	1.391	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Yield 42, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	177	Precio Libre Comparable
HAI Paris 2 SAS	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	1.257	Precio Libre Comparable
Ariella S.r.l,	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	30	Precio Libre Comparable
Padamure Limited	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	407	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 43, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	–	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos Inmobiliarios 44, S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	–	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos France SCI	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	112	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos France 2 SCI	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	85	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos France 3 SCI	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	81	Precio Libre Comparable
Healthcare Activos France 4 SCI	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	–	Precio Libre Comparable
Total			**9.182**	

El detalle de las transacciones habidas durante el ejercicio 2024 es el que se muestra a continuación:

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Sociedad	Tipo de Operación	Ingreso / Gasto	Importe Operación	Método de Valoración
Birger Limited	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	261	Precio Libre Comparable
HAI PARIS SAS	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	124	Precio Libre Comparable
HAI Belgium 3 NV	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	199	Precio Libre Comparable
Vorlich Invest S.L.U.	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	35	Precio Libre Comparable
HAI Bordeaux SAS	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	59	Precio Libre Comparable
HAI Paris 2 SAS	Interés financiero	Importe neto de la cifra de negocios	2	Precio Libre Comparable
Total			**680**	

Durante el ejercicio 2025 y 2024 la Sociedad ha ingresado intereses por los préstamos concedidos a las sociedades filiales por importe de 9.182 miles de euros y 680 miles de euros, respectivamente.

13.2 SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2025 es el que se muestra a continuación:

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

				Healthcare Activos Yield 2, S.A.			
				Largo plazo		Corto plazo	
Sociedad	CIF	Tipo de vinculación	% Participación	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Birger Limited	3889452DH	Empresa del Grupo	100%	12.520	–	1.085	341
HAI PARIS SAS	FR84934597352	Empresa del Grupo	100%	14.569	–	1.625	–
HAI Belgium 3 NV	1014880118	Empresa del Grupo	100%	43.080	–	1.453	–
Healthcare Activos Inmobiliaros 41 S.L.U.	B19800804	Empresa del Grupo	100%	–	4.450	–	52
HAI Bordeaux SAS	FR52934597600	Empresa del Grupo	100%	24.639	–	1.450	–
Healthcare Activos Yield 42, S.L.U.	B75291963	Empresa del Grupo	100%	10.242	–	208	–
HAI Paris 2 SAS	FR93809304415	Empresa del Grupo	100%	25.376	–	1.259	–
Ariella S.r.l,	13590050962	Empresa del Grupo	100%	6.880	–	44	–
Padamure Limited	3774417JH	Empresa del Grupo	100%	11.178	–	422	–
Healthcare Activos Inmobiliarios 43, S.L.U.	B22590111	Empresa del Grupo	100%	–	–	23	–
Healthcare Activos Inmobiliarios 44, S.L.U.	B22591077	Empresa del Grupo	100%	–	–	2	–
Healthcare Activos France SCI	929138741	Empresa del Grupo	100%	9.023	–	131	–
Healthcare Activos France 2 SCI	929150969	Empresa del Grupo	100%	6.857	–	102	–
Healthcare Activos France 3 SCI	929140960	Empresa del Grupo	100%	6.515	–	93	–
Healthcare Activos France 4 SCI	994505899	Empresa del Grupo	100%	–	–	–	–
				170.880	4.450	7.896	393

El detalle de los saldos con empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2024 es el que se muestra a continuación:

			Largo plazo		Corto plazo	
Sociedad	Tipo de vinculación	% Participación	Saldo Deudor	Saldo Acreedor	Saldo Deudor	Saldo Acreedor
Birger Limited	Empresa de Grupo	100%	12.517	–	274	–
HAI PARIS SAS	Empresa de Grupo	100%	28.819	–	125	–
HAI Belgium 3 NV	Empresa de Grupo	100%	54.880	–	201	–
Vorlich Invest S.L.U.	Empresa de Grupo	100%	18.000	–	52	–
HAI Bordeaux SAS	Empresa de Grupo	100%	13.734	–	59	–
HAI Paris 2 SAS	Empresa de Grupo	100%	1.031	–	2	–
Total			**128.981**	-	**713**	-

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

13.2.1 Saldos a largo plazo

Saldos deudores

Al 31 de diciembre de 2025 los saldos deudores a largo con empresas del grupo ascienden a 170.880 miles de euros (128.981 miles de euros al 31 de diciembre de 2024)

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 2024 son los detallados en la tabla anterior.

Saldos acreedores

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene un saldo acreedor a largo plazo con la Sociedad Healthcare Activos Inmobiliarios 41 S.L.U. por importe de 4.450 miles de euros.

13.2.2 Saldos a corto plazo

Saldos deudores

Al 31 de diciembre de 2025 los saldos deudores a corto plazo en empresas del grupo ascienden a 7.896 miles de euros (713 miles de euros al 31 de diciembre de 2024).

Al cierre del ejercicio 2025 los saldos deudores corresponden, principalmente, a los intereses devengados y no cobrados al cierre del ejercicio 2025 consecuencia de los préstamos descritos en la nota 13.2.1.

Saldos acreedores

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene un saldo acreedor Birger Limited y Healthcare Activos Inmobiliarios 41 S.L.U. por importe de 341 miles de euros y 52 miles de euros respectivamente.

13.3 Otras deudas a corto plazo

La Sociedad no mantiene saldo pendiente de pago con sus accionistas al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

13.4 Retribuciones a los Administradores y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2025 y 2024 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 2025 y 2024.

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

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

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad mantienen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad. Dichas situaciones fueron debidamente comunicadas y dispensadas de acuerdo con lo dispuesto en el en el art. 230 del TRLSC.

Durante los ejercicios 2025 y 2024, 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.

14. Otra información

14.1 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	2025	2024
Servicios de auditoría	46	18
Otros servicios de verificación	-	–
Total servicios de auditoría y relacionados	**46**	**18**
Servicios de asesoramiento fiscal	-	–
Otros servicios	124	376
Total servicios profesionales	**169**	**394**

Durante el ejercicio 2025 los servicios de auditoría facturados a la Sociedad ascendieron a 46 miles de euros (18 miles de euros durante el ejercicio 2024).

14.2 INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMATICO

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 tengan un impacto significativo a nivel de estados financieros. Adicionalmente, indicar que el Grupo se adhiere a los Principios de Inversión Responsable (PRI) en el cual se compromete a integrar criterios ESG en los procesos de inversión y por lo tanto tiene en cuenta los riesgos que estos pueden suponer.

14.3. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE POSTERIOR AL CIERRE

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

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

15. 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 II.

Barcelona, 12 de marzo de 2026

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Anexo I – Participaciones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2025 - Miles de euros

Denominación	Domicilio	Fecha de adquisición / Constitución	% de Participación	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Rtdo 2025	Rtdo años anteriores	Total Fondos Propios	Valor neto en libros
Birger Limited	First Floor, 14 Riverwalk, Citywest Business Campus, Dublin 24, D24 XN32	27/08/2024	100%	0	–	600	(748)	(821)	(968)	0
HAI PARIS SAS	95 rue La Boétie, 75008 Paris	29/10/2024	100%	3	–	–	(1.736)	(166)	(1.899)	3
HAI Belgium 3 NV	Sint-Michielslaan 65/6 Etterbeek	09/10/2024	50%	62	10.389	–	(1.874)	(323)	8.254	10.451
Vorlich Invest S.L.U.	Calle Serrano, 21, 6ºB, 28001, Madrid	03/07/2024	100%	3	5.938	–	(644)	(94)	5.204	5.941
HAI Bordeaux SAS	95 rue La Boétie, 75008 Paris	21/10/2024	100%	3	–	–	(1.654)	(43)	(1.694)	3
Healthcare Activos Yield 42, S.L.U.	Calle Serrano, 21, 6ºB, 28001, Madrid	08/10/2024	100%	3	20	–	(273)	(17)	(267)	23
HAI Paris 2 SAS	95 rue La Boétie, 75008 Paris	28/11/2024	100%	3	–	–	(1.512)	(2)	(1.511)	3
Ariella S.r.l,	Via Alessandro Manzoni, 38, 20121, Milán	30/12/2024	100%	3	81	–	(48)	(24)	13	84
Padamure Limited	First Floor, 14 Riverwalk, Citywest Business Campus, Dublin 24, D24 XN32	28/05/2025	100%	0	–	–	(762)	(5.392)	379	0
Healthcare Activos France SCI	95 rue La Boétie, 75008 Paris	23/10/2025	100%	1.470	–	–	(1.591)	(80)	(201)	60
Healthcare Activos France 2 SCI	95 rue La Boétie, 75008 Paris	23/05/2025	100%	6.262	–	–	(1.430)	(652)	4.180	176

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos France 3 SCI	95 rue La Boétie, 75008 Paris	23/05/2025	100%	355	–	–	(1.550)	(630)	(1.825)	1.118
Healthcare Activos Inmobiliarios 43 S.L.U.	Calle Serrano 21 6ª 28001 Madrid	02/06/2025	100%	3	–	–	(24)	–	(21)	3
Healthcare Activos Inmobiliarios 44 S.L.U.	Calle Serrano 21 6ª 28001 Madrid	02/06/2025	100%	3	–	–	(2)	–	1	3
Healthcare Activos France 4 SCI	95 rue La Boétie, 75008 Paris	26/11/2025	100%	3	–	–	–	–	3	3
				8.176	**16.429**	**600**	**(13.848)**	**(8.242)**	**3.115**	**17.872**

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Anexo I – Participaciones en empresas del grupo al 31 de diciembre de 2024 - Miles de euros

Denominación	Domicilio	Fecha de adquisición / Constitución	% de Participación	Capital	Aportaciones de Socios	Reservas	Rtdo 2024	Rtdo años anteriores	Total Fondos Propios	Valor neto en libros
Birger Limited	First Floor, 14 Riverwalk, Citywest Business Campus, Dublin 24, D24 XN32	27/08/2024	100%	0	–	3.855	(815)	(3.255)	(215)	0
HAI PARIS SAS	95 rue La Boétie, 75008 Paris	29/10/2024	100%	3	–	–	(166)	–	(163)	3
HAI Belgium 3 NV	Sint-Michielslaan 65/6 Etterbeek	09/10/2024	50%	62	–	–	(313)	–	(251)	62
Vorlich Invest S.L.U.	Calle Serrano, 21, 6ºB, 28001, Madrid	03/07/2024	100%	3	–	–	(94)	–	(91)	3
HAI Bordeaux SAS	95 rue La Boétie, 75008 Paris	21/10/2024	100%	3	–	–	(54)	–	(51)	3
Healthcare Activos Yield 42, S.L.U.	Calle Serrano, 21, 6ºB, 28001, Madrid	08/10/2024	100%	3	20	–	(17)	–	6	23
HAI Paris 2 SAS	95 rue La Boétie, 75008 Paris	28/11/2024	100%	3	–	–	(2)	–	1	3
Ariella S.r.l,	Via Alessandro Manzoni, 38, 20121, Milán	30/12/2024	100%	3	–	–	–	–	3	3
Total				**80**	**20**	**3.855**	**(1.461)**	**(3.255)**	**(761)**	**100**

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Anexo II – Exigencias normativas derivadas de la condición SOCIMI correspondientes al ejercicio 2025

Requisito de observación	Información del ejercicio 2025
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	Las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley procedentes de rentas son las siguientes:

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 2022	–	–	(0)	-
Ejercicio 2023	–	–	(1)	-
Ejercicios 2024	–	–	(0)	-
	-	-	(1)	-

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.	Las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley procedentes de rentas son las siguientes:

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 2024	–	–	–	(3.001)
Ejercicio 2025	–	–	–	6.849
	-	-	–	3.848

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.	Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha distribuido dividendos a cuenta con cargo a beneficios por importe de 3.359 miles de euros dado que el beneficio del ejercicio ha sido de 6.849 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios debido a que ha obtenido unas pérdidas de 3.001 miles de euros.
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.	Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha distribuido dividendos a cuenta con cargo a beneficios por importe de 3.359 miles de euros dado que el beneficio del ejercicio ha sido de 6.849 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios debido a que ha obtenido unas pérdidas de 3.001 miles de euros.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Durante el ejercicio 2025 la Sociedad repartió dividendo a cuenta por importe 1.739 miles de euros en fecha 8 de julio de 2025 y 1.620 miles de euros en fecha 30 de noviembre de 2025. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios debido a que ha obtenido unas pérdidas de 3.001 miles de euros.
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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Informe de gestión

EVOLUCIÓN ECONÓMICA DE LOS NEGOCIOS

Healthcare Activos Yield 2, S.A. es la sociedad cabecera de una plataforma especializada en activos inmobiliarios del sector salud y dependencia con sede social en España, con la intención de convertirse en el corto plazo en el líder europeo con la consecución de los planes de expansión de la plataforma. Posee una cartera de activos en alquiler cuidadosamente seleccionados bajo contratos de larga duración con operadores europeos de primer nivel.

El 2 de julio de 2024 hubo una ampliación de capital con la entrada en el capital de la Sociedad dominante de un consocio de inversores institucionales globales para invertir en la plataforma y apoyar su crecimiento futuro a largo plazo. A raíz de dicha ampliación, tomaron participación en el capital los inversores institucionales Toranomon Real Estate 1 Holding LP, One Hundred And Twenty Investment Company - Sole Prop. Llc y Income Insurance Limited.

La plataforma ha adquirido activos inmobiliarios del sector sociosanitario para su arrendamiento en Irlanda, Francia, Bélgica, Portugal, Italia y Alemania, lo que permite continuar con el plan de expansión internacional previsto, situando el valor de las inversiones gestionadas por la plataforma hasta los 320 millones de euros.

Con fecha 10 julio de 2024, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria para la aplicación del Régimen especial de las SOCIMI's.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha alcanzado la cifra de negocios de 9.182 miles de euros (680 miles de euros durante el ejercicio 2024), correspondiendo a con intereses de los préstamos concedidos a las sociedades dependientes.

Al cierre del ejercicio 2024, la plataforma cuenta con un total de 15 activos, con una capacidad de 1.472 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.

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

En este escenario, destacar los sólidos fundamentos de la plataforma como son excelentes ubicaciones cuidadosamente seleccionadas, arrendamientos a operadores sociosanitarios de primer nivel con elevadas coberturas de renta y contratos de alquiler triple neto a largo plazo garantizados por empresa matriz, con rentas fijas e indexadas al IPC o índice de actualización de precios aplicable en el país donde se ubique el activo. Destacar la solidez de las proyecciones de resultados y de tesorería de la plataforma.

La plataforma mantiene un compromiso a largo plazo para apoyar a los operadores sociosanitarios europeos en sus planes de expansión colaborando con ellos a través de su infraestructura inmobiliaria. Además, colabora estrechamente con los distintos operadores del sector sociosanitario 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.

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

INVERSIONES

Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad ha invertido 17.872 miles de euros en participaciones de Sociedades dependientes (100 millones a cierre del ejercicio 2024).

Durante el ejercicio 2025 la plataforma ha invertido 168 millones de euros en activos (128 millones de euros en activos inmobiliarios), siendo el valor de mercado de todo el porfolio de la plataforma al cierre del ejercicio 2025 de 320 millones de euros (140 millones de euros a cierre del ejercicio 2024). Se prevé incrementar las inversiones en el corto plazo con el fin de expandir la cartera de activos en el sector sociosanitario durante el próximo ejercicio 2025.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

ADQUISICOINES DE ACCIONES PROPIAS

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 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 los ejercicios 2025 y 2024 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 2025 y 2024 ha sido de 12 días.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

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

MDC\5237272_1

Docusign Envelope ID: 91295669-E90A-4AEB-AF73-E98385A98AA9

Healthcare Activos Yield 2, S.A.

Reunidos los Administradores de la Sociedad Healthcare Activos Yield 2, S.A., con fecha de 12 de marzo de 2026 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 2025 y el 31 de diciembre de 2025. 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:

Firmado por:
C387C4957C6942D...
D. Jorge Guarner Muñoz

Firmado por:
Alberto Fernández Sabat
32CF98877D91497...
D. Alberto Fernández Sabater

DocuSigned by:
Khadija Benzit
45BA5379D44D445...
Dña. Khadija Benzit

Signé par :
Alexander van Riel
BC23CC78C06949C...
D. Alexander Philip Van Riel

DocuSigned by:
2A105A6538FF469...
Dña. Line Verroken

DS
OG