

Compromiso a largo plazo con la sostenibilidad del sector sociosanitario en Europa

Healthcare Activos
Memoria de sostenibilidad 2024

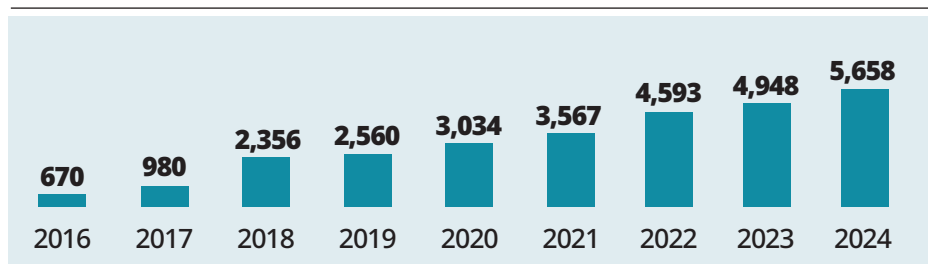
CORPORATIVO	3
IMPACTO	9
INVERSIÓN	16
MERCADOS DE CAPITALES	18
ASSET VALUE	19
INFRAESTRUCTURA	21
GOBERNANZA Y LIDERAZGO	23
GRUPOS DE INTERÉS	25
ACERCA DE ESTE INFORME	31



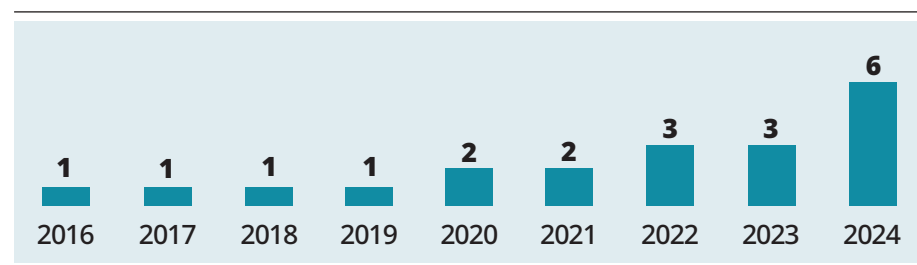
PRINCIPALES MAGNITUDES CORPORATIVAS



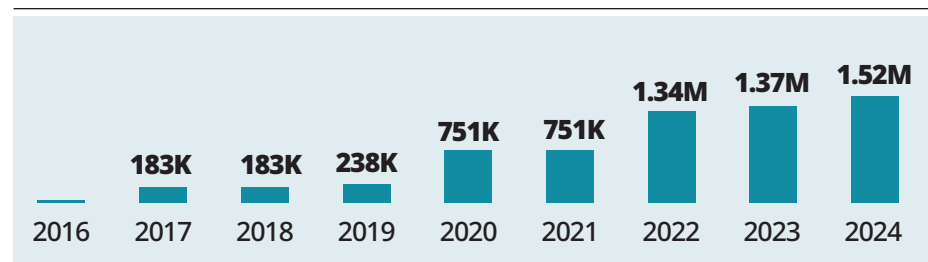
Beneficiarios en residencias
Evolución en #



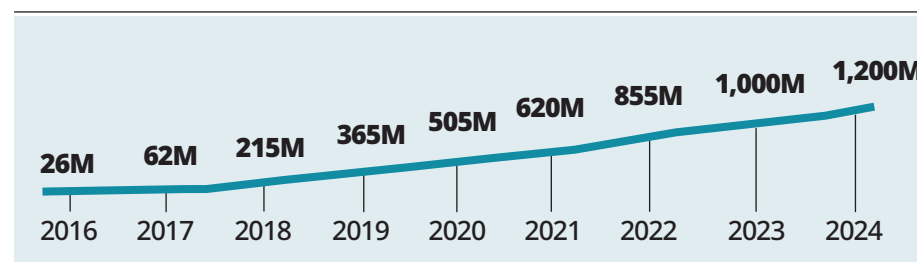
Países en los que estamos presentes
Evolución en #



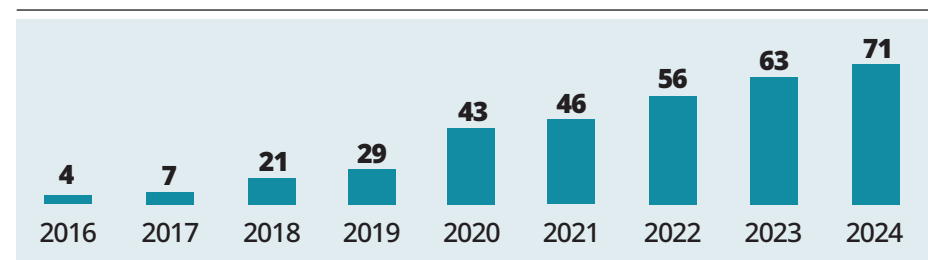
Beneficiarios en hospitales
Evolución en #



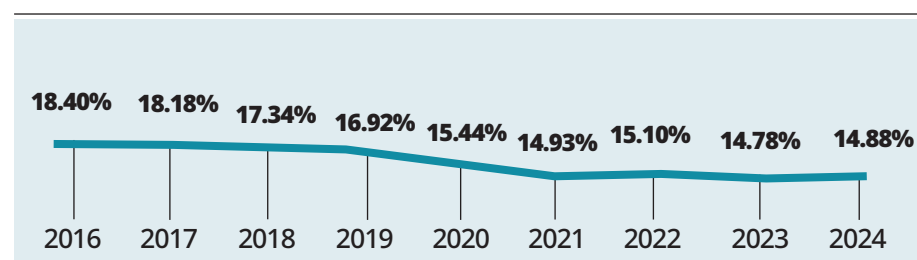
Activos bajo gestión
Evolución en MEUR



Número de activos
Evolución en #



Tasa de cobertura*
Evolución en %



*La tasa de cobertura se calcula como el número total de camas en el área de influencia de cada activo dividido por la población mayor de 80 años. Se muestra la media aritmética de todas las residencias bajo gestión.

MISIÓN

Desarrollar infraestructuras sociales y de salud **críticas**, fundamentales para la sostenibilidad a **largo plazo** de la sociedad, de acuerdo con los **principales operadores** en Europa, para ofrecer la atención más adecuada a las **personas** con necesidades físicas o mentales a través del mejor **modelo** de cuidado.

VISIÓN

Ser la **plataforma líder a largo plazo** en Europa para infraestructuras sociales y de salud, basadas en nuestro modelo de negocio único con una **mentalidad de operador**, que proporciona la más **alta calidad de atención** y garantiza **retornos económicos y sociales a largo plazo**.

HITOS

2016

Fundación de Healthcare Activos por Jorge Guarner, con participación de Oaktree. Objetivo de inversión: 500 M€

ESG: Definición de los fundamentales de inversión

2017

ESG: Implementación de los fundamentales de inversión

2018

Lanzamiento de Healthcare Activos 2 S.A. (segundo vehículo de inversión con Oaktree)

ESG: Implementación de los fundamentales de inversión

2019

Creación de Healthcare Activos Yield SOCIMI con inversores institucionales. Albert Fernández se incorpora como CEO a tiempo completo

ESG: Implementación de los fundamentales de inversión

2020

Salida a bolsa de Healthcare Activos Yield SOCIMI en Euronext Access (París)

ESG: Implementación de los fundamentales de inversión

2021

Compromiso de inversores institucionales globales a largo plazo con objetivo de inversión inicial de más de 600 M€

ESG: Adhesión al Pacto Mundial de Naciones Unidas y PRI. Primera residencia de mayores en España certificada BREEAM

2022

Premio "Financing Deal of the Year 2022: Southern Europe"

Primer año de reporte GRESB

2023

Expansión europea en Bélgica y otros territorios

ESG: Calificación "MUY BUENA" en el marco de financiación social de Moody's IS. Firma del primer préstamo vinculado a sostenibilidad (SLL)

2024

Lanzamiento de Healthcare Activos Yield 2 con objetivo de desplegar 650 M€ adicionales en Europa

Refuerzo del área ESG y abogar para hacer frente al reto demográfico en el sector sanitario



Jorge Guarner
Presidente

En 2030 la población mayor de 65 sobre la población activa representará ~42,8% y en 2050 55,4%

45% de las camas de hospitales públicos están ocupadas por personas mayores y 60% por enfermos crónicos

Invertir a largo plazo como solución sostenible al reto demográfico europeo

Cuando fundé Healthcare Activos a finales de 2016, me propuse ser el socio apropiado para acompañar a los principales operadores europeos en su desarrollo ante las fuertes necesidades de mercado por el Reto Demográfico al que nos enfrentamos especialmente en Europa. Sólo señalar que en estos momentos existen en Europa 27,5 millones de personas de más de 80 años y se espera que pasarán a 48,8 de millones en 2050. Para ello, es fundamental el desarrollo de las infraestructuras sociosanitarias bajo unas premisas muy claras: conocimiento de las dinámicas del sector de la salud, visión de largo plazo, mentalidad de operador, establecimiento de una renta sostenible, contratos de alquiler a largo plazo indexados al IPC con garantía de la empresa matriz, seguimiento de la calidad de las operaciones y un control permanente del adecuado mantenimiento de los edificios.

Y así lo hemos hecho, siempre con la mirada puesta en un sector fundamental para las personas en los momentos más delicados de su vida, cuando se resiente la salud: cuando necesitamos ser curados y cuidados. Casi 9 años después y habiendo alcanzado ya 74 activos en cartera a cierre del 2024, seguimos fieles a nuestros principios. Algunas ratios como una Tasa de Esfuerzo (Renta vs. EBITDAR) en un máximo del 50-55% en residencias están siendo ya una práctica de mercado que se presentan en foros del sector con la normalidad a la que aspirábamos desde el inicio, contribuyendo a la sostenibilidad

del centro en el tiempo, como ha quedado demostrado en las varias crisis por las que ha atravesado nuestra sociedad como fue la pandemia COVID-19, la subida de inflación o el incremento de tipos de interés, por ejemplo.

Con una inversión realizada de más de 1.200 Millones de euros seguimos agradeciendo la confianza de nuestros inversores y de todos los operadores con los que ya trabajamos en 6 países de la Unión Europea (España, Portugal, Bélgica, Francia, Alemania e Irlanda), si bien conscientes de que queda mucho por hacer y que esto es sólo el inicio. El liderazgo no es sólo una cuestión de números, sino también del modelo único de Healthcare Activos con mentalidad de operador que mejor responde a las necesidades del mercado, de manera estable y sin sobresaltos. En 2024 hemos seguido creciendo, pero, sobre todo, nos hemos consolidado como una inversión de impacto positivo en nuestro entorno, dotando de la capacidad instalada donde más se necesita (Catchment Area, Ratio de Cobertura) y con ese primer escalón hacia la calidad que supone una infraestructura con un diseño adecuado para permitir a sus profesionales estar centrados en la atención a las personas en un entorno adecuado.

En resumen, en nuestra política de ESG nos sentimos más de la "S" que nunca. Y no de una "S" cualquiera, de aquella que hace posible mejorar la vida de las personas, que concilian la captación de capital privado con inversores institucionales de largo plazo que mayoritariamente contribuyen al pago de las pensiones, en favor de quienes más lo necesitan, con rendimientos estables, con unos activos con voluntad de permanencia a largo plazo y con una alta especialización en residencias de personas mayores, media

estancia sociosanitaria, salud mental y hospitales. Apostamos por todo el continuo asistencial del sector de la salud, que aspiramos a ver acordado en el contexto europeo en algún momento, para favorecer una respuesta sostenible para unos complejos presupuestos de los países europeos y unos déficits que seguirán dificultando una respuesta sólo desde el contexto público. Lo queremos seguir haciendo con la transparencia que hemos mantenido desde el principio, cuando optamos por cotizar en Euronext Access de París para que nuestra información fuera totalmente consultable y constatable.

Os dejo unos datos para la reflexión: el 45% de media de las camas hospitalarias públicas ya están ocupadas por personas mayores, el 60% de las camas están ocupadas por pacientes con enfermedades crónicas y en los últimos 25 años han incrementado 5 años la media de edad de los hospitalizados. Cuando faltan infraestructuras sociosanitarias, acudimos al recurso más caro, pero no necesariamente al más adecuado. Siendo así, ¿seguiremos dando respuesta al cambio demográfico con el mismo sistema agotado, basado en la atención aguda del paciente cuando más crecen los crónicos? ¿Seremos capaces de dotar a la sociedad de las necesarias infraestructuras sociosanitarias para cuidar además de curar? ¿Crearemos un verdadero trabajo en red en todo el continuo asistencial para promover su eficiencia y sostenibilidad? ¿Apostarán las autoridades europeas por la creación de un marco jurídico estable que haga posible la colaboración público-privada para poder contribuir a la solución?

Seguimos trabajando en 2025 para contribuir a dar respuestas. Te invitamos a sumarte al lado de la solución.



Toni Serra Torres
Director General
Corporativo de ESG

Creemos que aplicando nuestros principios fundamentales podemos generar un impacto positivo duradero a través de un negocio sostenible y rentable

Abogando por una Europa competitiva frente al reto demográfico

SOSTENIBILIDAD SOCIAL CON ENFOQUE EN EUROPA

2024 ha sido otro año de continua expansión internacional para Healthcare Activos. Nuestra entrada en Francia, Irlanda y Alemania —mientras mantenemos un atento seguimiento a Italia— se ha complementado con un análisis detallado del sistema sanitario de cada país, su evolución y las enseñanzas obtenidas de las especificidades clave de cada región.

Pero aunque existen rasgos específicos que definen la tradición sanitaria de cada zona a la que Healthcare Activos se adapta plenamente, cuanto más nos expandimos a nuevos mercados, más nos damos cuenta de que la mentalidad de operador es lo que define nuestro enfoque. Esta mentalidad nos impulsa a operar con una visión de gestión a largo plazo y un marcado enfoque en los usuarios de cada centro sanitario y asistencial. Este enfoque no solo es único en el mercado, sino que además proporciona una solución altamente eficiente al creciente reto demográfico.

Creemos que nuestros principios fundamentales deben incentivar la inversión en activos que brindan servicios sociales y sanitarios a comunidades donde las camas disponibles están por debajo de las necesidades, generando un impacto positivo duradero a través de un negocio sostenible

y rentable. Si bien esto podría parecer cada vez más evidente en el sector asistencial y sanitario, no ocurre lo mismo con la Taxonomía Social Europea u otros marcos similares.

Nuestro trabajo es intrínsecamente social a lo largo de los distintos pilares de la estrategia ESG, sin embargo, encontramos poca conexión entre el verdadero impacto social de nuestro trabajo —abordar de frente el reto demográfico europeo— y lo que típicamente se clasifica como la “S” en los principales esquemas de certificación o marcos regulatorios. Quizás el punto clave aquí es que nuestro sector aún no ha logrado el equivalente a una “huella de carbono” para la “S” —y mucho menos en el ámbito del cuidado social— ni contamos con métricas que cuantifiquen claramente las contribuciones al creciente “tsunami” de demanda sanitaria vinculada al envejecimiento de la población en Europa. Considere lo siguiente:

- » En los últimos 25 años, la edad promedio de los pacientes de la sanidad pública ha aumentado de 61 a 65 años.
- » Las personas mayores de 65 años ocupan ahora el 45% de las camas hospitalarias.
- » El 60% de los pacientes hospitalarios padece enfermedades crónicas.
- » Alrededor del 70% del gasto sanitario se destina a personas de 65 años o más.

Durante nuestras visitas regulares a hospitales, con frecuencia observamos que algunos centros tienen dificultades para mantener sus calendarios quirúrgicos simplemente porque carecen de camas para pacientes—camas que en cambio están ocupadas por pacientes de medicina interna de 65 años o más, cuyas

estancias promedio duran 10 días, el doble que las de pacientes de 30 años.

Cuando nos preguntan cuántos hospitales se necesitan en un área, respondemos preguntando primero cuántos centros de cuidados medios o de larga estancia estamos dispuestos a establecer. En toda Europa, un hecho común es que los sistemas sanitarios se diseñaron originalmente enfocados en la atención aguda. Esa perspectiva ha perdurado, a pesar de que la realidad ha cambiado drásticamente. Creemos que no podemos afrontar nuevos desafíos con soluciones del pasado.

LOS DESAFÍOS POR DELANTE

En 2023, en Healthcare Activos dimos un primer paso para explorar una “huella social” incorporando nuestros fundamentales de inversión y KPIs de marcada orientación social para definir nuestro marco de financiación social, respaldado por una segunda opinión de Moody’s IS —con la cual logramos alcanzar una calificación de “Muy Bueno”. En 2024, nuestro enfoque ha estado centrado en aunar fuerzas contra el reto demográfico, trabajando junto con el sector en general y las autoridades europeas para plantear cuestiones clave que apoyen el desarrollo de un sistema sanitario europeo más robusto, tales como:

Se espera que en 2050 Europa tenga 32 millones más de personas mayores de 65 años y 21 millones más de mayores de 80 que en 2024. Solo tres de las enfermedades crónicas incapacitantes más comunes podrían implicar 10 millones de personas mayores de 80 años necesitando cuidados. ¿Seguiremos atendiéndolos en hospitales a un coste de

La edad media de los pacientes de hospitales públicos ha crecido de 61 a 65 en los últimos años.

El 60% de los pacientes hospitalarios tienen enfermedades crónicas.

~70% del gasto en sanidad se destina a personas >65.

1.200–1.400 € al día, o reconoceremos que sus problemas crónicos de salud requieren centros de cuidados medios o de larga estancia —más apropiados y a solo el 10% del coste de la atención hospitalaria?

A partir de los 80 años, las necesidades de atención se orientan más hacia los cuidados y apoyo diario que hacia tratamientos médicos intensivos. ¿Está preparado nuestro sistema para satisfacer esta creciente necesidad?

Estudios de Eurostat y la OCDE muestran que la prevalencia de enfermedades incapacitantes crece casi al mismo ritmo que la población envejece. De los 10 años adicionales de esperanza de vida ganados en los últimos 40 años, solo de 3 a 5 se viven con buena salud. Si bien la prevención y la atención domiciliaria son clave, se espera que la necesidad de cuidados de larga duración continúe creciendo. ¿Disponemos de sistemas homogéneos y comparables en Europa para medir esta prevalencia en distintas regiones y países? ¿Cómo podemos planificar el futuro sin ellos?

La fragmentación de los sistemas asistenciales en Europa es otro gran desafío —no solo entre países (exceptuando sistemas más unificados como Francia), sino también dentro de las regiones. ¿Debería Europa proponer un Continuo Asistencial común e ideal adaptado a este nuevo escenario? ¿Debería definir los servicios basándose en la eficacia y la eficiencia?

De acuerdo con el Principio de Subsidiariedad establecido en el Tratado de la Unión Europea, la intervención de

la Unión debe tener lugar cuando los objetivos de una acción no puedan ser alcanzados suficientemente por los Estados miembros individualmente debido a la magnitud o efectos de la acción propuesta. ¿Acaso el reto demográfico no encaja perfectamente en estas circunstancias?

EUROPA NECESITA UN PLAN INTEGRAL DE ATENCIÓN SANITARIA

Europa necesita una hoja de ruta de recursos asistenciales, de modo que podamos decidir proactivamente —antes de que sea inasumible— qué tipo de cuidados queremos ofrecer a los más vulnerables. Para lograrlo, hay que atender a tres elementos:

- 1. Estudio de la prevalencia de enfermedades clave** que afectan a poblaciones dependientes, desglosado por país y región. La literatura existente muestra fuertes vínculos entre las condiciones de salud y el nivel socioeconómico, por lo que es esencial relacionar los hallazgos con la geografía.
- 2. Sistema común para medir la dependencia**, vinculando las enfermedades prevalentes con los tipos de recursos asistenciales más apropiados, agrupando diversos perfiles clínicos en consecuencia. Esto ayudará a definir un Continuo Asistencial compartido y guiar cómo gestionar cada caso a lo largo de ese camino.
- 3. Definición común de los servicios asistenciales** a lo largo del Continuo asistencial. Podemos anticipar cuántos

pacientes tendremos, pero no qué tipo de instalaciones ni en qué escala serán necesarias para una atención eficiente y de alta calidad.

Esto debería llevarnos a desarrollar un Mapa de Recursos Asistenciales adecuado, comenzando por subsanar desajustes (por ejemplo, pacientes crónicos ocupando camas hospitalarias) y ampliando la capacidad para dar cabida a nuevos perfiles de usuarios a medida que se intensifica el cambio demográfico.

Una vez dados estos pasos, surgirán muchos otros desafíos y debates, como implementar cambios en países con distintos sistemas sanitarios (por ejemplo, Beveridge vs. Bismarck), determinar los sistemas de inspección a emplear, asegurar la total transparencia de resultados y decidir cómo se financiará toda esta infraestructura en sistemas ya sometidos a una importante presión de deuda, al tiempo que se abordan nuevos conceptos como la Defensa —haciendo esencial la colaboración público-privada.

En Healthcare Activos creemos que la ventana de oportunidad para actuar es ahora, ya que al menos siete iniciativas de política europea relacionadas deberán abordarse en el futuro cercano, a saber:

- » Pilar Europeo de Derechos Sociales (Comisión Europea, 2017) – pendiente de renovación en 2027.
- » Libro Verde sobre el Envejecimiento (CE, 2021) – Libro Blanco en elaboración.
- » 2.º Informe Conjunto de la CE y el Consejo (2021) – se espera un 3.º informe.



En 2050, se espera que Europa tenga 32 millones de personas más por encima de 65 años y 21,3 millones más por encima de los 80 años que en 2024.

En los últimos 40 años, la esperanza de vida ha crecido 10 años, pero sólo 3-5 con buena salud.

- » Recomendación del Consejo sobre la Atención a Largo Plazo (Consejo de la UE, 2022) – informe de seguimiento previsto para finales de 2025.
- » Conjunto de herramientas demográficas (Comisión Europea, 2023) – debatido en el Parlamento de la UE en enero de 2025.
- » Intergrupo Demográfico (Parlamento Europeo, 2025) – en curso.
- » Programa EU4Health (Comisión Europea, 2021–2027).

Sin embargo, nos preguntamos si nuestro sector realmente está involucrado en la formulación de propuestas que reflejen las realidades sobre el terreno. Otras industrias, como la tecnológica y la farmacéutica, han realizado contribuciones significativas; el sector asistencial —que lidia a diario con personas vulnerables— también debe participar en el diseño de las normas que nos rigen. Es factible encontrar ratios concretas sobre la sostenibilidad de los sistemas sanitarios europeos.

REFLEXIÓN FINAL

La política pública juega un papel decisivo: define los mecanismos utilizados por los inversores e influye en la percepción pública de la calidad. ¿Aceptamos el desafío de proponer soluciones y participar en ellas? El movimiento medioambiental tuvo éxito al crear métricas medibles y comparables. Nuestro sector ahora enfrenta el mismo desafío (y oportunidad). En este informe queremos aportar soluciones y compartir con transparencia nuestras reflexiones sobre qué KPIs pueden contribuir a abordar una solución. Nuestro trabajo continúa.



5.800 (+8%)
personas viven en
nuestras residencias

1,5M
pacientes atendidos
anualmente en
nuestros hospitales

158 kwh/m²
(-3%) consumo
energético en activos

2.4 gwh
(+54%) de energía
renovable generada

47.4%
(+2 p.p.) consumo
eléctrico (el resto es
térmico)

1.253 m³/m²
(-4%) intensidad
hídrica en activos

9.8 TN/m² (-2%)
intensidad de residuos
en activos

Generar valor a largo plazo con resiliencia manteniéndonos fieles a nuestros fundamentales

A pesar de las tensiones e inestabilidad globales actuales —y de que muchas empresas han eliminado la sostenibilidad de sus agendas directivas— en Healthcare Activos creemos que ahora, más que nunca, es el momento de recordar que estamos aquí para cuidar a las personas más frágiles de nuestra sociedad mediante la creación de infraestructura social y sanitaria crítica. Nuestro éxito depende de nuestra capacidad para ofrecer una atención asequible y de alta calidad con el activo adecuado, en el lugar adecuado y con el socio adecuado.

EL ACTIVO ADECUADO

- » **Sectorizado en unidades de convivencia independientes de un máximo de 30 personas**, lo que permite la especialización en entornos controlados y familiares.
- » **Mayormente habitaciones individuales.** Esto permite brindar una atención individualizada de alta calidad manteniendo la asequibilidad gracias a las economías de escala.
- » **Activos con espacios al aire libre.** Es clave para el bienestar de nuestros usuarios, especialmente dado que algunos tienen capacidad limitada para salir del edificio sin acompañante. Las zonas verdes dentro de los centros también aumentan la biodiversidad en

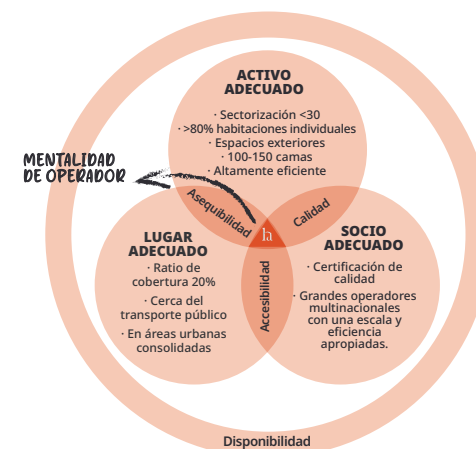
nuestras parcelas, algo cada vez más necesario en áreas urbanas consolidadas.

- » **Activos con un mínimo de 100 camas.** La escala es clave para ofrecer servicios asequibles y de alta calidad. Sin embargo, los centros excesivamente grandes pueden lastrar la calidad. Los activos de entre 100 y 150 camas nos permiten aprovechar eficiencias de coste mediante al menos cuatro unidades de convivencia independientes, sin dejar de maximizar la calidad.

- » **Activos altamente eficientes.** Para cumplir con altos estándares de calidad manteniendo los costes bajo control, nuestros activos deben ser eficientes —tanto en operaciones internas (por ejemplo, diseños optimizados para maximizar el tiempo que el personal dedica al cuidado) como en uso de recursos (minimizando la intensidad de energía, agua y residuos, a la vez que maximizamos la autoproducción de energía y la electrificación).

EN LA UBICACIÓN ADECUADA

- » **Índice de cobertura ≤ 20%.** Solo invertimos en activos donde existe una necesidad urgente de atención. Específicamente, en áreas donde la ratio de cobertura (camas totales sobre la población de 80+ años) es 20% o menor, reflejando la proporción de población octogenaria que será dependiente.
- » **Cercanía al transporte público.** Las personas dependientes a menudo sufren exclusión social y soledad no deseada, por eso invertimos en activos físicamente accesibles y bien comunicados tanto por transporte público como privado.



- » **Áreas urbanas consolidadas.** El acceso a servicios básicos y la participación de la comunidad también contribuyen a evitar la soledad no deseada. Por eso, invertimos en activos en núcleos urbanos consolidados.

CON EL SOCIO ADECUADO

- » **Mentalidad de operador.** Tenemos acuerdos de arrendamiento vigentes con 7 de los 10 principales operadores de Europa y conversaciones abiertas con el resto. Sumada a nuestra mentalidad de operador y al acceso al flujo de oportunidades del sector, esta colaboración nos permite encontrar la combinación ideal entre activo y operador.
- » **Certificación de calidad.** Solo trabajamos con socios que puedan demostrar su calidad mediante certificaciones de terceros (por ejemplo, ISO 9001).
- » **Grandes operadores multinacionales.** Tendemos a trabajar con operadores que tienen una trayectoria comprobada de operaciones estandarizadas y exitosas.



Juan Ignacio Mosquera
Director de ESG

Hemos incorporado los requisitos para una infraestructura social y sanitaria sostenible en nuestros “fundamentos de inversión”.

Inversión de impacto a largo plazo bajo el marco AAAQ, clave para el futuro de la sanidad.

Nuestra forma de hacer las cosas busca generar un impacto positivo duradero en nuestras comunidades. En este sentido, nos esforzamos por seguir los tres pilares que toda inversión de impacto debe cumplir:

1. Intencionalidad. Siempre hemos tenido una clara teoría de cambio integrada en la cultura de la empresa. Creemos que el actual reto demográfico mundial ejercerá una presión creciente sobre las infraestructuras sanitarias y sociales, lo que provocará inversiones masivas que, si no se guían por ciertos requisitos, pueden no llegar a abordar el problema adecuadamente. Tal es nuestro compromiso que hemos incorporado los requisitos antes mencionados en nuestros “fundamentales de inversión”, los cuales se evalúan en la retribución variable de los empleados y orientan todas nuestras inversiones.

2. Medición y gestión del impacto. Como parte esencial de nuestro proceso, nuestros fundamentales de inversión se monitorean periódicamente y se utilizan para mejorar decisiones futuras. Adicionalmente, siempre que es posible, procuramos alinear nuestros fundamentales de inversión con nuestra financiación vinculada a sostenibilidad, junto con la realización de auditorías periódicas.

Concepto	KPI / Fundamental	SLA	AAAQ
Adicionalidad	Ratio de cobertura	Número específico de camas para la población mayor de 80 años	Disponibilidad
Coste-beneficio	Tasa de esfuerzo	Tasa de esfuerzo 40-50 % según la clase de activo	Accesibilidad
	Calidad operativa certificada	Certificación de calidad de los operadores	Calidad Aceptabilidad
	Diseño y distribución eficiente de edificios	Sectorización de activos, optimización de circuitos internos, eficiencia del consumo, nº camas	Aceptabilidad Accesibilidad Calidad
Largo plazo	Estrategias de inversión a largo plazo	WALP	Accesibilidad
		Rotación de activos	Calidad
Impacto en la comunidad	Reducción de costes sanitarios	Reducción de los costes de medicamentos	Accesibilidad
		Reducción de necesidades de cuidados intensivos	Accesibilidad
		Reducción de congestión en instalaciones sanitarias	Disponibilidad

3. Adicionalidad. Uno de nuestros fundamentales de inversión es precisamente la ratio de cobertura (**disponibilidad**), que limita el número de camas que añadimos en un área determinada, garantizando que solo atendamos zonas desatendidas o con falta de oferta. Además, en Healthcare Activos contamos con varios fundamentales destinados a incentivar la ecuación coste-beneficio de la operación, tales como el tamaño y la sectorización del

activo (**aceptabilidad** y personalización) que permiten alta calidad asequible; la certificación de calidad de las operaciones (**calidad**); o la tasa de esfuerzo (**accesibilidad**).

Nuestro objetivo en los próximos años es continuar trabajando para visibilizar el impacto de nuestro sector al aportar soluciones sanitarias frente al reto demográfico. Nuestras métricas están diseñadas para contribuir a este objetivo.

Nuestro propósito, misión, visión y cultura están estrechamente vinculados al cuidado de las personas más frágiles de nuestra sociedad a través de la creación de infraestructuras sociales y sanitarias críticas.

Hitos alcanzados y próximos pasos

La forma en que entendemos la sostenibilidad no es como un destino, sino como un movimiento perpetuo impulsado por nuestro propósito y la actitud que adoptamos hacia él. 2024 fue un año de varios hitos alcanzados, y 2025 apunta a seguir el mismo camino.

SOCIAL

Como señala el presente documento, Healthcare Activos es esencialmente la "S": nuestro propósito, misión, visión y cultura están estrechamente vinculados al cuidado de las personas más frágiles de nuestra sociedad a través de la creación de infraestructuras sociales y sanitarias críticas. Todos nuestros empleados trabajan en torno a ese objetivo, nuestro enfoque en 2024 ha estado en los grupos de interés externos:

Financiación

- » Superamos los objetivos de desempeño (SPTs) establecidos en nuestro préstamo vinculado a la sostenibilidad (marco de financiación social desarrollado en 2023 con calificación "Muy Buena" por Moody's).
- » Iniciamos planes para aumentar la proporción de préstamos sostenibles (SLL) sobre el total de la deuda.

Instituciones y reguladores

- » Iniciamos la colaboración con el sector social y sanitario para promover la implementación de servicios sanitarios accesibles, eficientes y efectivos.

2025...

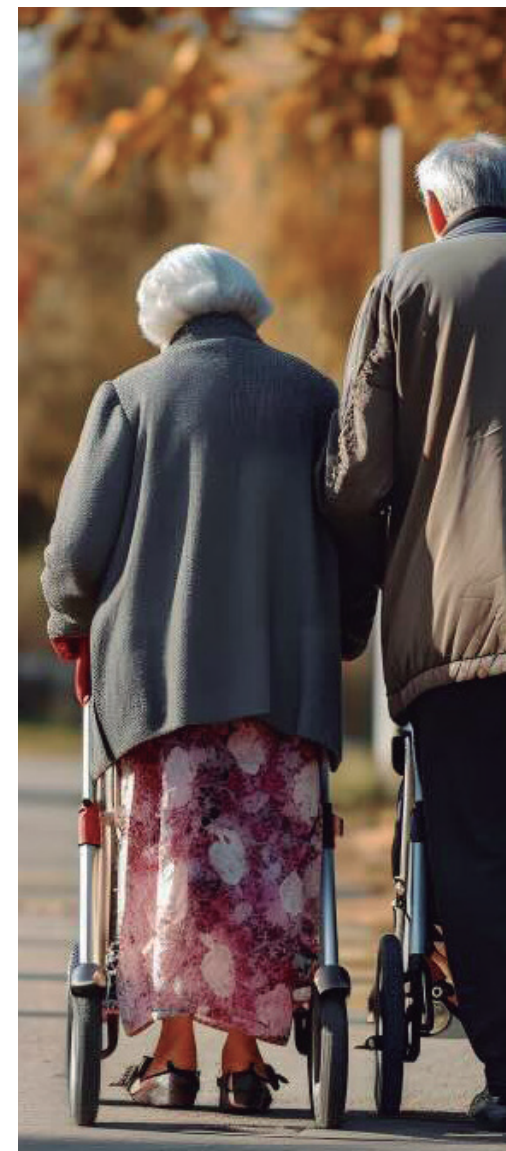
seguirá la misma línea de colaboración con los grupos de interés externos para trascender nuestro negocio.

Financiación

- » Aumentar la proporción de préstamos sostenibles sobre el total de deuda[52].
- » Promover, junto con los actores clave, una mayor oferta de instrumentos de financiación sostenible social.

Instituciones y reguladores

- » Reportar públicamente KPIs sociales medibles en la estrategia de inversión de Healthcare Activos.
- » Participar en foros europeos para dar visibilidad al reto demográfico en Europa.
- » Liderar la colaboración con el sector social y sanitario para promover la implementación de servicios sanitarios accesibles, eficientes y efectivos.



-2.5%
intensidad
energética

-3.7%
intensidad
hídrica

- 2.2%
intensidad
de los residuos

~3X
producción
fotovoltaica

- 9%
Intensidad de CO2
relacionada con la
energía

MEDIOAMBIENTAL

2024 ha sido un año de crecimiento y consolidación:

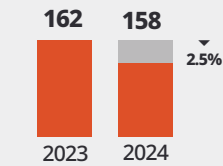
- » Monitorización a nivel de activo en todos los centros para 2024 y año base 2023, verificada externamente por un tercero independiente, alcanzando una cobertura de datos del 100%.
- » Auditorías de GEI (gases de efecto invernadero) en todos nuestros activos bajo distintos enfoques:
 - » Activos en operación: realización de auditorías de GEI dentro del proyecto “big-bang” (auditorías masivas en carteras con más de 4 años para identificar mejoras alineadas con nuestros objetivos de reducción de energía/CO₂).
 - » Nuevas adquisiciones de activos operativos: auditoría de GEI como parte del proceso de compra, en la fase de due diligence técnica.
 - » Proyectos de nueva construcción: inclusión de requisitos de KPIs medioambientales en el diseño de nuevos edificios.
- » Mejora en todos los KPIs de intensidad de consumo medidos: energía -2,5%, agua -3,7%, residuos -2,2%. Generación de energía renovable in situ +54%. Aumento de 2 puntos

porcentuales en la proporción de electricidad sobre la energía total consumida.

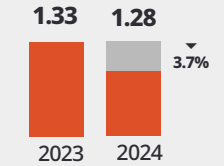
- » Intensidad de carbono asociada a la energía reducida en 9%, alcanzando 26 kg CO₂/m², 10 p.p. por debajo de las trayectorias CRREM establecidas para la superficie promedio de nuestra cartera ponderada por nuestra superficie en cada país.
- » Evaluación del riesgo físico climático realizada para todas las adquisiciones hechas a partir de 2024.
- » Intensidad de emisiones de CO₂ (tn CO₂ por empleado) de la gestora (excluyendo los vehículos de inversión) reducida en 7% (market based) a pesar del aumento de la actividad (p. ej., los viajes corporativos aumentaron +50%), gracias a la compra de certificados de energía renovable desde septiembre de 2024, la implementación de medidas de reducción de energía (por ejemplo, detectores de movimiento en zonas de paso y programación de climatización), medidas de ahorro de agua (grifos de bajo caudal 2 L/min) y la formación anual ESG que incluye una campaña de concienciación sobre el impacto de nuestra actividad.
- » Continuamos implementando cláusulas verdes en nuestros nuevos contratos.

**Algunas cifras
Evolución**

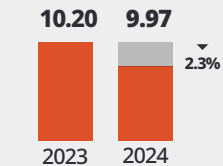
Energía
(kwh/m²)



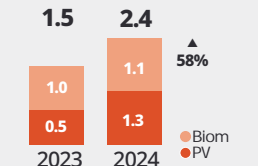
Agua
(m3/m²)



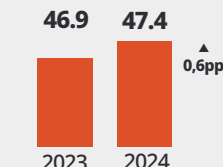
Residuos
(Kg/m²)



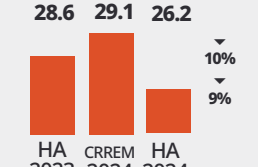
**Energía renovable
producida** (gwh)



Electrificación
(%)



Intensidad carbono
(Kg CO2 eq/m²)



En 2035 queremos producir energía renovable en >70% de nuestros activos

En 2050 queremos reducir nuestra intensidad energética y de CO2 en un 25%

En 2050 queremos reducir nuestra intensidad hídrica en un 10%

EN 2025...

se espera que sienta las bases para una trayectoria de CERO EMISIONES NETAS de cara a 2050.

- » Implementación de una herramienta de recopilación de datos (DEEPI) para automatizar la recolección de información siempre que sea posible.
- » Consolidar la mejora de KPIs medioambientales.
- » Elaborar un plan de transición climática (Net Zero)
- » Incluir KPIs relacionados con Biodiversidad.
- » Consolidar acuerdos de nivel de servicio (SLAs) para nuevas adquisiciones vinculados a KPIs medioambientales.
- » Evaluar riesgos climáticos con la metodología TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures).

Objetivos ambientales a medio y largo plazo:

- » 95% de nuestros activos certificados energéticamente para 2035.
- » Uso de energía renovable en >70% de nuestros edificios para 2035.
- » Reducir la intensidad de carbono ($\text{kg CO}_2/\text{m}^2$) de nuestros edificios en 25% para 2050, así como la intensidad energética (kWh/m^2) en la misma proporción y plazo.
- » Reducir tanto la intensidad hídrica (L/m^2) como la de residuos (kg/m^2) en 10% para 2050 (año base 2023).



Con el principio de “tone at the top” plenamente integrado en la empresa, Healthcare Activos ha dado grandes pasos para convertirse en un referente del sector en materia de cumplimiento.

GOBERNANZA

Con el principio de “tone at the top” plenamente integrado en la empresa, Healthcare Activos ha dado grandes pasos para convertirse en un referente del sector en materia de cumplimiento. Para Healthcare Activos, la gobernanza consiste principalmente en eliminar obstáculos internos e implantar los incentivos correctos para que la empresa cumpla su propósito. En este contexto identificamos dos focos principales:

- 1. Cumplimiento.** Con el principio de liderar con el ejemplo, Healthcare Activos ha avanzado con decisión para convertirse en un referente sectorial en cumplimiento normativo.
- 2. Transparencia.** Gran parte de nuestros esfuerzos en transparencia se detallan en la sección de cumplimiento. A continuación, destacamos algunas novedades sobre nuestros compromisos y certificaciones externas, que representan una parte importante de nuestros esfuerzos de transparencia y sirven como un fuerte incentivo para cumplir con nuestro propósito.

2024 estuvo marcado por la consolidación de nuestros compromisos de transparencia y divulgación, así como por la confirmación del impacto positivo de nuestros esfuerzos ESG.



GRESB

Para Healthcare Activos, es primordial ser evaluados conforme a referentes sectoriales que midan el desempeño ESG de las empresas y sus carteras. Por ello, reportar a GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), la organización de evaluación de activos inmobiliarios más reconocida a nivel mundial, es algo indispensable.

El desempeño de 2023 nos confirmó que vamos en la dirección correcta en la gestión ESG de nuestras carteras:

- » La puntuación GRESB 2023 fue de 67 puntos, +21 puntos vs 2022, un aumento del +46%.
- » En 2023 también hubo una mejora considerable respecto a nuestro grupo de pares, pasando del 6.º puesto en el ranking en 2022 al 4.º en 2023.
- » Al momento de la publicación de este informe, el año de reporte 2024 aún no se había completado.



PRI

El desempeño de 2023 mostró un aumento sustancial en las dos principales categorías reportadas, tanto en términos absolutos como en relación con los pares:

- » Política, Gobernanza y Estrategia: puntuación mejorada de 53 a 69 (+30%), subiendo de 3 a 4 estrellas y pasando de estar por debajo del promedio a situarse muy por encima.
- » Directo – Real Estate: puntuación mejorada de 64 a 79 (+23%), subiendo de 3 a 4 estrellas y pasando de estar en el promedio a ubicarse considerablemente por encima.
- » Al momento de publicar este informe, el año de reporte 2024 aún no se había completado.

En 2025, esperamos elevar el nivel de ambición en materia de informes y transparencia incorporando la metodología TCFD y renovando la evaluación de doble materialidad.



Pacto mundial de la ONU

Como parte de nuestro compromiso con las Naciones Unidas iniciado en 2020, durante 2024 continuamos adheridos al Pacto Mundial de la ONU. Nuestro compromiso con la buena gobernanza, los derechos humanos, las normas laborales, el medio ambiente y la anticorrupción se basa en los Diez Principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas.

Estos principios proporcionan un marco internacional para que las empresas alineen sus operaciones y estrategias con valores universales en áreas clave de responsabilidad corporativa.

En línea con estos principios, Healthcare Activos se compromete a adoptar prácticas empresariales éticas y sostenibles, e informa sobre nuestros procesos y políticas que demuestran nuestro compromiso de prevenir cualquier impacto social y ambiental negativo.

Pertenecer al Pacto Mundial le ha permitido a Healthcare Activos:

- » Aumentar su credibilidad mostrando su compromiso con los Diez Principios y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
- » Medir y demostrar los progresos en desempeño ambiental, social y de gobernanza ante los grupos de interés.
- » Mejorar continuamente identificando brechas, y comparar su progreso con otras empresas del sector.

Aunque a través de nuestras iniciativas ESG contribuimos en la mayor cantidad posible de ODS, nuestro foco principal está en el ODS 3: Salud y Bienestar, especialmente mediante la inversión en infraestructura sanitaria y social crítica.

Memoria de sostenibilidad

Continuar con la divulgación voluntaria de nuestro desempeño ESG es una confirmación adicional de nuestro compromiso con el reporte y la transparencia.

2025... continuará en la misma línea, reforzando los compromisos de transparencia mediante un aumento de la divulgación, así como mejorando continuamente los compromisos ya asumidos:

TCFD: Healthcare Activos realizó su primera evaluación de riesgos y oportunidades climáticas en 2023. En 2025 queremos dar un paso adelante incorporando plenamente la metodología TCFD en la evaluación de riesgos y oportunidades, aumentando así la resiliencia de nuestro análisis.

Doble Materialidad: Aunque no estamos sujetos a regulaciones ESG más exigentes (CSRD), en Healthcare Activos queremos adoptar los estándares de gobernanza más altos. Estamos trabajando en realizar una evaluación de doble materialidad que involucre tanto a grupos de interés internos como externos.

1.200 MEUR
en activos
bajo gestión

75 activos

6 países
donde estamos
presentes

200 MEUR
invertidos en
2024

Inversiones y transacciones en 2024

En 2024 la actividad de mercado fue lenta debido a la escasez de capital en el sector inmobiliario. Aunque en 2025 comienzan a vislumbrarse señales de un mayor flujo de operaciones, la mayoría de los inversores mantuvieron una posición vendedora. Healthcare Activos fue uno de los pocos actores en completar múltiples adquisiciones en 2024, asegurando activos provenientes de importantes inversores europeos como Cofinimmo, Praemia REIM y La Française.

Desde nuestra fundación, a diferencia de competidores enfocados en el crecimiento agresivo, hemos priorizado la estabilidad, aprovechando nuestra experiencia operativa en el proceso de due diligence de cada adquisición. Nuestros criterios de inversión siempre han sido muy estrictos, limitando los niveles de renta a 50-55% del EBITDAR del operador en residencias para mayores y ~45% en hospitales. Este enfoque ha permitido el cobro íntegro de rentas y la traslación de la inflación a nuestras rentas en toda la cartera cada año. Tenemos presencia en seis países, cada uno con sus particularidades:

Alemania: A pesar de las dificultades a corto plazo, sigue siendo el mayor mercado continental, con gran potencial para nuevos desarrollos.

Francia y Bélgica: Marco regulatorio sólido, con buenas oportunidades para operaciones puntuales de alta calidad.

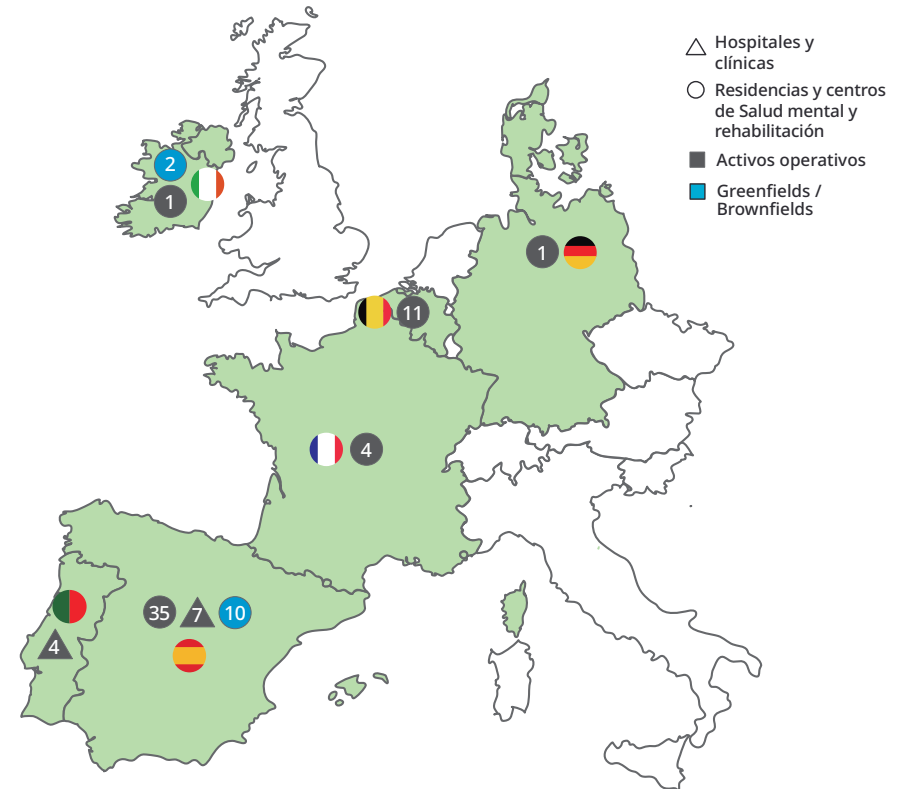
España: Operaciones eficientes y precios

contenidos, pero con un gran potencial de crecimiento debido al envejecimiento poblacional.

Italia: Se prevé una transformación sustancial en la atención a mayores y el ámbito hospitalario durante la próxima década por la actual falta de infraestructuras.

Portugal e Irlanda: Mercados más pequeños pero estratégicos, con potencial de crecimiento.

El mercado inmobiliario sanitario está atravesando un proceso de segmentación, donde la calidad del activo se convertirá en un diferenciador clave al determinar valoraciones. Si bien se espera que los rendimientos (tasa de retorno) disminuyan con el tiempo, factores geopolíticos han alterado fundamentalmente el panorama de inversión. Seguimos enfocados en activos de primera calidad en ubicaciones excelentes, garantizando estabilidad a largo plazo y retornos.



Invertimos en edificios con visión de futuro en zonas de influencia atractivas con dinámicas de mercado favorables.

En Healthcare Activos no buscamos ser el inversor de salud y cuidados que más crece ni el más rentable, buscamos ser el más seguro.

Nuestra estrategia de inversión

Healthcare Activos cuenta con un modelo de inversión claramente definido, basado en nuestros fundamentales de inversión y nuestra mentalidad de operador

- » **Activos de primera categoría:** edificios resilientes, situados en áreas de influencia atractivas con dinámicas de mercado favorables en términos de oferta y demanda.
- » **Enfoque en el rendimiento operativo:** énfasis en el desempeño operativo subyacente del activo a largo plazo, con niveles de alquiler conservadores que permitan una cómoda cobertura de rentas.
- » **Contratos de arrendamiento conservadores:** rentas fijas indexadas al IPC y contratos triple neto garantizados de más de 15 años, con garantía de empresa matriz.
- » **Operadores europeos de primera clase:** activos arrendados a los mejores operadores de Europa.
- » **Impacto en la sociedad:** modernización y desarrollo de infraestructura sanitaria fundamentales para el bienestar de la sociedad.
- » **Valor del activo:** seguimiento continuo de los activos para minimizar riesgos operativos, de mercado, regulatorios y estructurales.



+1.300 MEUR
de capital y deuda
captados

+450 MEUR
financiados dentro
de nuestro Marco de
Financiación Social

+75 activos

**Primer fondo
inmobiliario
Europeo en recibir
una calificación
de “MUY BUENO”
de Moody’s por
criterios tanto
sociales como
medioambientales**

Liderando el crecimiento sostenible del sector salud

“En un sector en constante evolución, Healthcare Activos conecta a los inversores con oportunidades orientadas al impacto, asegurando rendimientos sólidos y un crecimiento responsable en el ámbito sanitario.”

Desde 2016, Healthcare Activos se ha consolidado como la principal plataforma europea en el sector sanitario inmobiliario (incluyendo hospitales, clínicas y residencias de mayores), financiando proyectos que no solo generan valor económico, sino que también tienen un impacto social positivo y duradero.

Como se ha comentado a lo largo del presente informe, el enfoque ESG — particularmente la “S” de Social— es un pilar fundamental de nuestro ADN, ya que nuestra estrategia se centra en crear valor social a largo plazo, lo cual en última instancia genera valor para todos nuestros grupos de interés. Estamos comprometidos con el desarrollo del sector sanitario en toda Europa y con la mejora de la calidad de vida en nuestras comunidades.

Con esta visión, Healthcare Activos ha invertido en más de 75 activos valorados en más de 1.300 millones de euros desde sus inicios, respaldada por inversores institucionales y entidades financieras de primer nivel.



Desde 2021, hemos asegurado más de 500 millones de euros en acuerdos de financiación con instituciones financieras nacionales e internacionales, más del 90% de los cuales se enmarcan en nuestro Marco de Financiación Social. Nos enorgullece ser la primera empresa en Europa en recibir una calificación “MUY BUENA” (SQS2) por parte de Moody’s IS, reconociendo nuestro liderazgo en vincular la financiación con

criterios ESG sociales bajo los Principios ICMA 2023 para Bonos Sociales.

Nuestra estrategia financiera respalda el desarrollo de infraestructuras sanitarias para las personas más frágiles de nuestra sociedad, asegurando un cumplimiento que va más allá de los requisitos legales y fomentando un impacto social y económico a largo plazo.

51.7%
Tasa de esfuerzo
promedio

17.2%
Tasa de cobertura
promedio

~5.7k
Empleos indirectos
generados

2024: Un año de recuperación y estabilidad operativa en el sector social y sanitario

El año 2024 marcó un punto de inflexión hacia la estabilidad operativa en todos nuestros activos en Europa. Creemos que esta recuperación no ha sido casual, sino el resultado de una tendencia (promovida por Healthcare Activos desde su creación) de priorizar ubicaciones con falta de infraestructura social y sanitaria, lo que crea un desajuste entre la oferta y la demanda (índices de cobertura) y, por tanto, necesidades asistenciales claras. Tras un período de gran complejidad iniciado en 2020 —marcado por la crisis sanitaria del COVID-19, descensos de ocupación, inflación descontrolada, interrupciones en la cadena de suministro, presiones reputacionales y regulación más estricta— los operadores han demostrado una notable resiliencia y capacidad de adaptación. A pesar de los desafíos acumulados, las residencias fueron recuperando paulatinamente sus niveles de ocupación entre 2021 y 2024, alcanzando hacia finales de 2024 niveles similares a los de 2019.

En este recorrido, hemos observado distintas dinámicas que han moldeado la evolución del sector en países como España (con escasez estructural de camas y nuevas demandas asistenciales), Francia (donde el sector ha pasado por un intenso escrutinio reputacional y regulatorio),

Bélgica (con un entorno profesionalizado y escasez de personal), Irlanda (con un modelo híbrido en crecimiento) y Alemania (donde la presión sobre la fuerza laboral y el estrés sobre los seguros públicos han sido desafíos clave).

Fue en 2024, sin embargo, cuando vimos un reequilibrio de los fundamentos económicos necesarios para garantizar la sostenibilidad de los cuidados. Gracias a niveles de ocupación estabilizados y ajustes responsables de tarifas por parte de los operadores, las instalaciones alcanzaron de nuevo tasas de esfuerzo en el rango del 50–55% —niveles que permiten una atención digna, continua y de alta calidad. Este indicador no solo refleja una mejora financiera, sino también la consolidación de un modelo de atención capaz de responder a las crecientes necesidades de una población envejecida sin comprometer la viabilidad futura del servicio.

En Healthcare Activos, entendemos el valor como algo que va mucho más allá de los números: es la capacidad de nuestras instalaciones para proporcionar bienestar, cercanía y seguridad a las personas más frágiles de nuestra sociedad. Por eso, mantenemos nuestro compromiso de asegurar que cada activo de nuestra cartera —así como los futuros desarrollos— sirva ante todo como infraestructura crítica para la sociedad.



Healthcare Activos mantiene un diálogo constante con las administraciones públicas, asociaciones sectoriales y otros actores clave de la industria. Esto nos permite anticipar cambios normativos.

Gestión activa para preservar y generar valor

En Healthcare Activos impulsamos una gestión activa y especializada de toda la cartera de activos, con el objetivo de preservar y maximizar su valor asistencial, funcional y social. Nuestra Área de Asset Value actúa como un enlace clave con los operadores asistenciales, brindando soporte operativo continuo gracias a su profundo conocimiento técnico y de gestión.

En este sentido, consideramos que nuestro rol va más allá de la supervisión e incluye la identificación temprana de riesgos operativos, regulatorios, de mercado y estructurales; la detección de oportunidades de mejora en los edificios; la promoción de iniciativas de modernización; y el seguimiento riguroso de los compromisos contractuales y operativos. Todo esto se complementa con el análisis constante de datos financieros, operativos y de consumos proporcionados por los operadores, lo que nos proporciona una visión clara y actualizada del desempeño real de cada centro.

Esto se logra a través de una comunicación fluida y cercana con cada operador, basada en la confianza, la colaboración y una visión compartida a largo plazo.

Este contacto continuo se refuerza mediante reuniones formales anuales

con los equipos directivos de nuestros operadores, donde revisamos sus estrategias, desafíos y planes de mejora. Estas sesiones fortalecen la alineación estratégica, ayudan a anticipar riesgos potenciales y apoyan la sostenibilidad operativa.

Además, Healthcare Activos desempeña un papel activo en la implementación de mejoras de eficiencia energética, trabajando con los departamentos técnicos y ESG para identificar las soluciones más adecuadas para cada edificio. Estas medidas aportan un doble beneficio: reducen los costos operativos para el operador y mejoran la sostenibilidad y resiliencia del activo.

Paralelamente, Healthcare Activos mantiene un diálogo constante con las administraciones públicas, asociaciones sectoriales y otros actores clave de la industria. Esto nos permite anticipar cambios normativos, evaluar su posible impacto y participar activamente en la configuración de un entorno regulatorio que apoye una atención de calidad y sostenible.

Otro elemento fundamental es el modelo de empleo que promovemos con nuestros operadores. En las instalaciones gestionadas bajo contratos de arrendamiento con Healthcare Activos, los ratios de personal (directo e indirecto) superan los mínimos requeridos para garantizar tanto la calidad como la calidez en la prestación del servicio. Este modelo genera empleo local, estable y no deslocalizable, convirtiendo nuestras

residencias en motores de creación de empleo de alta calidad en sus comunidades y contribuyendo a su desarrollo socioeconómico.

Asimismo, trabajamos exclusivamente con operadores europeos de primer nivel que garantizan el cumplimiento de todas las obligaciones normativas y brindan una atención centrada en la persona, basada en la calidez humana y la excelencia profesional. Esta relación de confianza y exigencia mutua asegura que nuestras instalaciones cumplan con los más altos estándares del sector, tanto estructuralmente como en la calidad de la atención que se ofrece.

Todos estos factores confluyen en una métrica clave para Healthcare Activos: la tasa de esfuerzo, que refleja la proporción de costes de alquiler sobre los ingresos operativos del centro asistencial. Nuestro objetivo es mantener esta tasa en torno al 50%, ya que garantiza la sostenibilidad financiera de los pagos de renta para los operadores en el corto, medio y largo plazo. Al mismo tiempo, refuerza una asociación equilibrada entre la propiedad y la gestión operativa en la prestación de un servicio social esencial.

16 Activos
construidos desde la fundación de Healthcare Activos

+75%
activos sectorizados

Ofrecer calidad y eficiencia mediante el diseño

Un aspecto clave de nuestro negocio es encontrar los activos adecuados. Esto puede resultar extremadamente desafiante para activos ya existentes y, en ocasiones necesitamos desarrollar nuestros propios proyectos greenfield o reformar integralmente activos existentes (brownfield). Nuestros requisitos de distribución y diseño para residencias pueden describirse del siguiente modo, en residencias para mayores:

1. Sectorización. Los activos sectorizados son la piedra angular de nuestras operaciones. Por ello, la mayor parte de nuestra cartera lo son. Para los proyectos greenfield de Healthcare Activos, un activo sectorizado consta de varias unidades de convivencia independientes de un máximo

de 30 usuarios, cada una con su propio comedor, sala de estar y punto de control de enfermería. Dentro de nuestro porfolio, más del 75% de nuestros activos (donde es aplicable) están sectorizados.

2. Excelencia operativa. Los activos de Healthcare Activos están diseñados específicamente para optimizar las operaciones, fomentando que el personal dedique más tiempo a tareas asistenciales de alto valor añadido en lugar de a tareas auxiliares de bajo valor (por ejemplo, recorrer largos pasillos para transportar ropa). Esto se logra considerando cuidadosamente las operaciones en el diseño de los centros. Algunos ejemplos:

- » Circulación optimizada para maximizar el tiempo dedicado al cuidado directo.
- » Tolvas de descarga para lavandería y basura, minimizando desplazamientos y posibles olores.

- » Ascensores de cocina central a comedores, que reducen transporte y aumentan productividad.
- » Puntos de control de enfermería estratégicamente situados para maximizar visibilidad y minimizar desplazamientos del personal.

3. Habitaciones individuales. Las habitaciones individuales brindan mayor intimidad y una atención más personalizada, resultando en un servicio de mayor calidad. Sin embargo, comparadas con habitaciones compartidas, son menos rentables y por tanto menos asequibles. Con este dilema en mente, en Healthcare Activos tratamos de maximizar el porcentaje de habitaciones individuales permitiendo a la vez algunas habitaciones compartidas en cada centro. El 73% de las habitaciones son individuales, pero el 91% de nuestras residencias cuentan también con oferta de habitaciones compartidas.



Activo sectorizado: 30 usuarios con comedor propio, sala de estar y área de control de enfermería.

La excelencia operativa significa circuitos de movimiento optimizados, canales de lavandería y ascensores a la cocina central.

Las habitaciones individuales ofrecen mayor intimidad y atención personalizada. El 73% de las habitaciones son individuales.

- Sectorización
- Excelencia operativa
- Habitaciones individuales

Más del 75 % de nuestros activos cuentan con zonas abiertas o ajardinadas y el 100% de construcciones propias con zonas verdes.

El 100% de las residencias de ancianos de Healthcare Activos cuentan con zonas comunes que superan los requisitos normativos.

4. Espacios al aire libre. Nuestros activos, ubicados principalmente en áreas urbanas consolidadas, cuentan con zonas exteriores, muchos de ellos con jardín o espacios verdes. Algunos residentes lamentablemente no pueden salir de las instalaciones sin compañía, por lo que el área exterior de la residencia es, en ocasiones, el único espacio al aire libre que pueden disfrutar regularmente; por tanto, es un requisito clave. Más del 75% de nuestros activos en operación disponen de áreas abiertas o ajardinadas, al igual que el 100% de nuestros proyectos nuevos (greenfield).

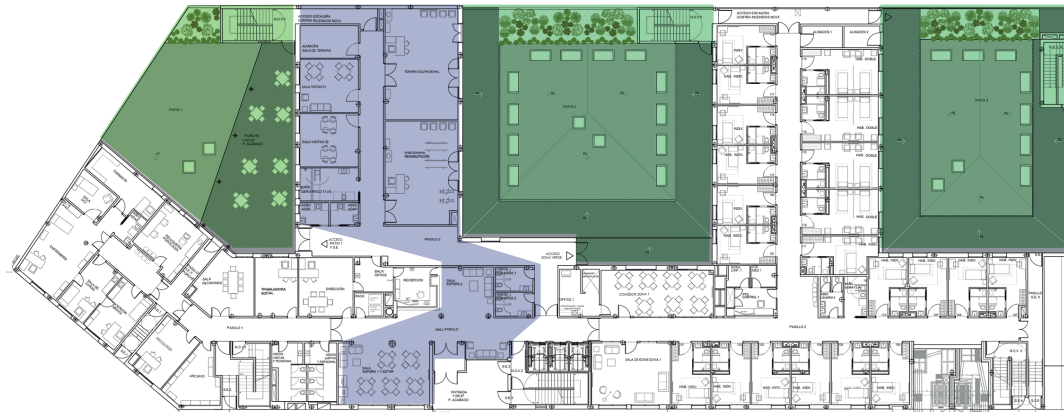
5. Accesibilidad. Las habitaciones, ascensores, pasillos, ventanas y espacios comunes están diseñados para usuarios con movilidad reducida:

- » Las puertas y pasillos son más anchos de lo estándar para permitir la circulación simultánea de sillas de ruedas y camillas
- » Hay barandillas abundantes en todas las

áreas de circulación, incluyendo baños, dormitorios, pasillos (en ambos lados), escaleras y ascensores.

- » Los platos de ducha están al nivel del suelo.
- » Los pavimentos carecen de desniveles relevantes o bordes que dificulten el paso.
- » En los espacios exteriores, las escaleras abiertas incluyen rampas.
- » Las zonas abiertas o ajardinadas suelen estar parcialmente pavimentadas para evitar suelos irregulares al disfrutarlas al aire libre.

6. Áreas comunes. Para maximizar la interacción de los usuarios, su bienestar, las visitas de familiares y un trato personalizado, las zonas comunes son clave. Por ello, el 100% de las residencias de Healthcare Activos están equipadas con áreas comunes que exceden los requisitos normativos.



Sectorización y unidades de convivencia

75%
en centros operativos

100%
en nuevos desarrollos

Jardines y espacios exteriores

+75%
en centros operativos

100%
en nuevos desarrollos

Habitaciones

73%
habitaciones individuales

100%
tienen baño independiente

Áreas comunes

100%
de los centros

Las áreas comunes son más grandes que los requisitos reglamentarios.

Accesibilidad

100%
de los centros

Situados en núcleos urbanos consolidados, con acceso en transporte público, bicicleta o a pie.

174 horas de capacitación de empleados y directivos

Gobernanza y liderazgo

El fomento de una cultura ética y de cumplimiento dentro de la organización es uno de los pilares fundamentales sobre los que se asienta el programa de compliance de Healthcare Activos.

El rol que ostentan los distintos órganos de administración de Healthcare Activos en este aspecto es crucial, ejerciendo un claro papel de liderazgo y responsabilidad directa en la supervisión, vigilancia y toma de decisiones relacionadas con el desarrollo de dicho programa.

Durante el ejercicio 2024 los órganos de administración de Healthcare Activos establecieron como una de sus prioridades el desarrollo del modelo de compliance penal, cuya norma fundamental es su Código Ético y de Buenas Prácticas, y que se desarrolla a través de su Manual de Compliance Penal y mapa de riesgos, su Política de Identificación de Proveedores, o su Procedimiento de Gestión de Informaciones, entre otros. Este programa se ha fortalecido sustancialmente en 2024, nombrando un *Compliance Officer* y aprobando distintas políticas, entre las que cabe destacar la Política Anticorrupción, recogiendo los mecanismos establecidos por Healthcare Activos para prevenir, detectar y mitigar los riesgos de corrupción. También cabe destacar que Healthcare Activos se somete anualmente al informe ISAE 3402 Tipo II, lo que asegura y garantiza la efectividad de los controles que implementa.

En el ejercicio de sus funciones, los órganos de administración han promovido la mejora continua del programa de compliance penal, dotando de los recursos necesarios, tanto financieros, materiales como humanos a la función de compliance para que ésta pueda seguir mejorando. Asimismo, el firme compromiso con el fomento de una cultura de compliance en la organización se ha traducido en la mejora de la concienciación de todos sus empleados, así como en un plan de formación continuo que asegura la sensibilización y capacitación de todos sus directivos y empleados.

Todo ello pone de manifiesto un claro ejercicio del principio *"tone at the top"*, en el que la implicación, responsabilidad y liderazgo directo y permanente de los órganos de administración de Healthcare Activos en la función de compliance manifiesta que la cultura ética e íntegra de la organización es sólida, auténtica y consecuente con sus valores.

POLÍTICA ANTICORRUPCIÓN

En el ejercicio de su firme compromiso con la integridad, la transparencia y el respeto a la legalidad en todas sus operaciones y relaciones con terceros, Healthcare Activos aprobó en el ejercicio 2024 una Política Anticorrupción, que refleja su política de "tolerancia cero" a cualquier actuación que pueda ser considerada como corrupción o soborno.

El objetivo principal de la Política Anticorrupción de Healthcare Activos es establecer las directrices y procedimientos



La aprobación de la Política Anticorrupción por los diferentes órganos de dirección es la materialización de los principios de integridad, ética, transparencia y respeto a la ley que rigen todas las actividades de Healthcare Activos y que fomenta la cultura de cumplimiento con la que todos sus directivos y empleados están firmemente comprometidos.

que la organización implementa para prevenir, detectar, mitigar y gestionar los riesgos de corrupción y soborno. El compromiso de Healthcare Activos, a través también de sus órganos de administración, es garantizar que todas las decisiones y acciones diarias se realizan de manera ética, responsable y en cumplimiento de la legalidad vigente tanto nacional como internacional que le resulte de aplicación. En sus relaciones con terceros, Healthcare Activos también vela por que tanto sus proveedores como clientes apliquen y respeten los principios recogidos en la Política Anticorrupción, garantizando que los estándares éticos de la organización se mantengan y las relaciones comerciales se establezcan de manera ética y conforme las normas internas de Healthcare Activos.

A tal fin, la Política Anticorrupción implementa diversas políticas que desarrollan los mecanismos necesarios para prevenir y detectar cualquier actuación que pueda considerarse un acto de corrupción, como la Política de Regalos, en la que se establecen directrices, requisitos y límites económicos que cualquier regalo u hospitalidad debe cumplir para que pueda ser aceptado por los directivos y empleados de Healthcare Activos.

Las contribuciones a partidos políticos quedan terminantemente prohibidas, y las donaciones benéficas y los patrocinios deben cumplir con los requisitos establecidos en la Política Anticorrupción, siguiendo criterios de razonabilidad, proporcionalidad y prudencia atendiendo a las circunstancias en que se realizan.

La Política Anticorrupción también tiene como objetivo proporcionar a todos los directivos y empleados de Healthcare Activos directrices para identificar, prevenir y mitigar los posibles conflictos de interés que puedan surgir en el ejercicio de sus funciones. Los conflictos de interés son un riesgo de corrupción, y como tal Healthcare Activos ha establecido mecanismos para asegurarse que la toma de decisiones no se vea influida o interferida por intereses personales contrarios al mejor interés de Healthcare Activos.

Adicionalmente, Healthcare Activos también tiene implementadas medidas de diligencia debida a través de su Política de Identificación de Proveedores y, como sujeto obligado, su Manual de Prevención del Blanqueo de Capitales y la Financiación del Terrorismo, que le permiten por una parte, aplicar a la contratación de sus proveedores, intermediarios, socios comerciales o cualquier tercero los principios de transparencia, eficiencia, concurrencia, igualdad y legalidad que rigen su actividad, así como analizar la coherencia y finalidad económica de las operaciones con sus clientes, verificando que los mismos cumplen con los estándares éticos y de integridad de Healthcare Activos.

Todo ello se refuerza con las auditorías internas y externas a las que Healthcare Activos somete sus actividades financieras y comerciales, entre las que cabe destacar la auditoría externa independiente *"International Standard on Assurance Engagements N° 3402"* (Informe ISAE 3402 Tipo II) que anualmente examina el modelo

de control interno de la información financiera y la eficacia de los controles implementados.

Asimismo, el programa de compliance de Healthcare Activos también tiene implantado un sistema interno de información (canal ético o *"whistleblower channel"*), documentado en un Procedimiento de Gestión de Informaciones, a través del cual todos los directivos y empleados de la organización deben comunicar no solo potenciales infracciones de la legislación vigente y/o la normativa interna de Healthcare Activos, si no también cualquier sospecha de conducta o práctica corrupta. Healthcare Activos prohíbe expresamente las represalias contra los informantes, y trata de forma estrictamente confidencial y anónima cualquier denuncia que pudiera recibir.

En conclusión, la aprobación de la Política Anticorrupción por los distintos órganos de administración es la plasmación de los principios de integridad, ética, transparencia y respeto a la legalidad que rigen toda la actividad de Healthcare Activos y que fomenta la cultura de compliance con la que todos sus directivos y empleados están firmemente comprometidos.

32 FTEs
(+28% vs 2023)

100%
contratos
indefinidos

100%
recibe evaluaciones
anuales

Vocación de cuidados

Dada nuestra actividad, en Healthcare Activos tenemos distintos grupos de interés. Cada uno de ellos es fundamental para nuestra actividad de diferentes maneras y procuramos constantemente relacionarnos con todos ellos, conocer sus necesidades y objetivos, y hacer todo lo posible por alinear los nuestros con los suyos. Por simplicidad, hemos seleccionado a nuestros principales grupos de interés, tanto directos como indirectos, para explicar cómo interactuamos con ellos y nuestros avances clave, sin ser exhaustivos.

Los **grupos de interés directos** son aquellos con los que tenemos una relación formalizada y directa en nuestras operaciones cotidianas.

EMPLEADOS

El modelo de negocio de Healthcare Activos es intensivo en personas altamente cualificadas. Seleccionar el activo adecuado en el lugar adecuado con los socios adecuados requiere que Healthcare Activos integre capacidades de inversión, desarrollo de activos, operación y gestión administrativa —pensando como un operador y manteniendo un fuerte compromiso ético con nuestros principios fundamentales. Esto solo es posible con empleados que posean, al menos, las 4 competencias clave (inversión, operaciones, técnica y soporte administrativo) necesarias. Encontrar, formar y retener a este talento de alta calidad puede representar un desafío. Por

esa razón, en Healthcare Activos buscamos siempre la mejor forma de incentivar adecuadamente a los empleados que forman parte de la empresa.

A través de nuestros instrumentos y procedimientos internos, así como en cada una de nuestras acciones, Healthcare Activos se compromete a garantizar un entorno de trabajo que promueva el respeto, la equidad y el crecimiento personal y profesional de todos nuestros empleados:

» **Promovemos la diversidad, la igualdad y la inclusión.** En Healthcare Activos nos comprometemos a respetar, defender y promover los principios y derechos fundamentales de nuestros empleados. En consonancia con este compromiso, fomentamos la igualdad de oportunidades y rechazamos categóricamente cualquier forma de discriminación. Este compromiso está recogido en el Código Ético y Buenas Prácticas de la compañía. Healthcare Activos también se compromete a prevenir el acoso sexual y a responder ante casos de acoso sexual o por razón de género, contando con un protocolo específico sobre el tema.

» **Apoyamos activamente el desarrollo profesional de nuestros empleados** a través de la formación y las evaluaciones de desempeño. En Healthcare Activos impulsamos el crecimiento profesional de nuestro equipo mediante la elaboración de un plan de formación anual, acordado y adaptado a las necesidades individuales de cada empleado. En 2024, el total de

4 competencias
de nuestros empleados

INVERSIÓN

- » Análisis de mercado
- » Análisis de oportunidades basado en fundamentos de inversión
- » Expansión internacional
- » Implementación de nuestros principios de inversión responsable

OPERACIONES

- » Diálogo con operadores
- » Diálogo con autoridades públicas
- » Gestión integral de activos

TÉCNICAS

- » Diseño de activos basado en las últimas tendencias en salud y el modelo de diseño único de HA.
- » Seguimiento de los avances en coordinación con el operador.
- » Diseño de planes de mantenimiento plurianuales por activo en colaboración con el operador.

SOPORTE

- » Administración y control
- » Legal y cumplimiento normativo
- » Informes
- » Finanzas
- » Tesorería

Reconocemos que el diálogo abierto y transparente es fundamental para mejorar la competitividad y el compromiso en nuestra organización.

horas de formación de empleados fue de 174, incluyendo capacitación en ESG.

Nuestro compromiso con una comunicación abierta y transparente se refleja en que la mayoría de nuestros empleados sienten que sus puestos ofrecen oportunidades de desarrollo de carrera y que existen canales adecuados para atender sus necesidades de formación a través del plan de formación de la empresa (según nuestra encuesta interna de satisfacción.

- » **Promovemos medidas que favorecen la conciliación laboral y familiar.** En Healthcare Activos nos comprometemos a fomentar el bienestar de nuestros empleados incentivando actividades dentro y fuera de la empresa que ayuden a incrementar su satisfacción laboral. Para ello, ofrecemos opciones como horarios de entrada y salida flexibles, la posibilidad de combinar trabajo presencial con teletrabajo, así como diversos beneficios sociales. Nuestra encuesta de satisfacción muestra que la mayoría de los empleados están satisfechos con el ambiente de trabajo en la empresa. Se destacan las buenas relaciones interpersonales y el compañerismo, evidenciando un alto grado de apoyo mutuo.
- » **Priorizamos la salud, la seguridad y el bienestar de nuestros empleados.** Ofrecemos una variedad de programas y actividades orientadas a promover la salud física y mental, así como el equilibrio entre trabajo y vida personal. Además, brindamos beneficios adicionales

como horarios de trabajo flexibles y opciones de trabajo remoto para otorgar a nuestros empleados la flexibilidad de atender sus necesidades personales y responsabilidades familiares.

- » **Fomentamos una comunicación basada en el respeto y la honestidad.** En Healthcare Activos reconocemos que mantener una comunicación fluida y efectiva es fundamental para mejorar la competitividad y el compromiso en nuestra organización. Por ello, además de las evaluaciones de desempeño anuales, contamos con diversos canales de comunicación para establecer un diálogo bidireccional con nuestros empleados y entender sus necesidades y expectativas reales. Esto nos permite incentivar su participación e involucrarlos en la toma de decisiones. Para garantizar la privacidad, todos nuestros procedimientos incluyen un acuerdo de confidencialidad (NDA). Durante 2024 continuamos desarrollando nuestra intranet corporativa, enfocándonos en mejorar los procesos internos y facilitando el acceso rápido a herramientas de gestión de Recursos Humanos.
- » **Cuidamos la privacidad y la integridad de todos nuestros empleados.** Respetamos la integridad y la privacidad de cada miembro de nuestro equipo, y garantizamos su derecho de acceso, rectificación, oposición, supresión, portabilidad y limitación del tratamiento de sus datos personales. Contamos con una Política de Privacidad del Empleado que establece todas las medidas para la protección de la información relativa a los empleados.

12 contrataciones	5 (2023)
15.8% tasa rotación	15.6 (2023)
100% contratos permanentes	100% (2023)
100% evaluación del desempeño	100% (2023)
100% formación	100% (2023)
68.7% hombres	60% (2023)
31.2% mujeres	40% (2023)
41 Edad promedio Menos 30: 18.75% 30-50: 65.63% Más 50: 15.63%	42 (2023)
32 Total de empleados	25 (2023)

+95%
Operadores con calidad operativa certificada

+95%
de nuestros activos están arrendados a las diez principales empresas europeas del sector sanitario y de residencias de ancianos.

OPERADORES

Los operadores son una parte esencial de nuestro negocio. Decimos con orgullo que invertimos en inmuebles con mentalidad de operador, es decir, entendemos cómo trabajan los operadores para proporcionarles el activo adecuado, en el lugar adecuado, para el socio adecuado. Esto es más fácil decirlo que hacerlo, ya que requiere no solo una trayectoria mínima en el lado del operador (buena parte de nuestra alta dirección cuenta con amplia experiencia del lado del operador) sino también interacciones frecuentes y productivas para comprender mejor la operativa de los activos e identificar áreas de mejora. Prueba de ello es que tenemos tres tipos de interacciones periódicas con los operadores:

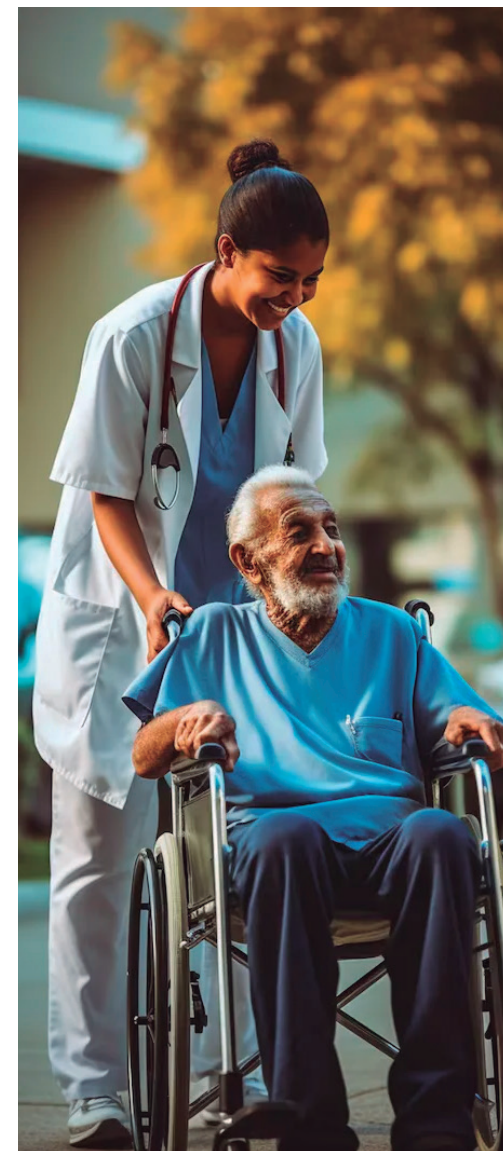
- » **Asset Value:** conversaciones continuas entre el equipo de Asset Value y los operadores para obtener, al menos trimestralmente, información sobre el desempeño operativo, incluyendo métricas clave como resultados financieros completos (PyG detallada), datos de personal, ocupación y tasa de esfuerzo, así como cualquier otro evento relevante (cambios importantes de personal, movimientos de proveedores, posibles riesgos y/o oportunidades relacionados con los usuarios, grandes reformas o proyectos, etc.).
- » **Facility Management:** se realiza una due diligence anual de mantenimiento y conservación, seguida de un plan de acción que es monitoreado diariamente por el equipo de Facility Management en coordinación con el responsable de

mantenimiento de cada activo y los gerentes operativos del operador.

- » **Administrativo:** reuniones mensuales de seguimiento legal y administrativo con las áreas de back-office de los operadores.
- » **ESG:** mantenemos interacciones periódicas con la alta dirección, equipos ESG y/o equipos operativos de nuestros principales operadores en lo referente a nuestra estrategia ESG para cada activo y operador. En estas reuniones compartimos los avances principales y los planes en marcha en materia de desempeño ESG de los activos. Adicionalmente, dado que compartimos mensualmente datos ESG, también tenemos interacciones periódicas para analizar dicha información (por ejemplo, conexión a la plataforma de datos, análisis de consumos, alertas de consumo, etc.).

Con el tiempo, hemos cultivado relaciones sólidas y duraderas que nos permiten generar sinergias positivas y trabajar conjuntamente para lograr nuestros objetivos comunes. Estas colaboraciones nos brindan la oportunidad de aprovechar el conocimiento y la experiencia de nuestros socios, así como de impulsar la innovación y el progreso en la atención sanitaria y social.

En Healthcare Activos, creemos en la importancia de trabajar en colaboración con otros actores del sector para crear un impacto positivo y duradero en la salud y el bienestar de las comunidades a las que servimos.



Ofrecemos rentabilidades estables a largo plazo, ajustadas a la inflación. Los inversores atraídos por esta rentabilidad suelen ser inversores institucionales, con un gran interés en el impacto positivo que generamos en la sociedad.

INVERSORES E INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los inversores e instituciones financieras son fundamentales para el crecimiento de nuestro negocio, y la relación con ellos es clave. Si bien tenemos un propósito claro en términos ESG, contar con inversores e instituciones financieras alineados con este propósito no solo facilita su consecución, sino que es un aspecto esencial para lograr dichos objetivos. Con esa meta, hemos establecido varias iniciativas de interacción:

- » **Propuesta de valor:** nuestra propuesta de valor nos ayuda a atraer a los socios adecuados. Ofrecemos retornos estables a largo plazo ajustados por inflación. El tipo de inversor que busca este perfil de retorno suele ser institucional, y además muestra un gran interés en el impacto positivo que generamos en la sociedad.
- » **Solicitudes ad hoc:** siempre que es posible, Healthcare Activos alinea sus esfuerzos de sostenibilidad con los de sus inversores institucionales y entidades financieras. Por ello, desempeñamos un papel proactivo en participar en los cuestionarios y solicitudes que nos plantean, procurando dar respuesta de la manera más adecuada al resto de peticiones puntuales.
- » **Sesiones abiertas:** como complemento a los cuestionarios —que a veces pueden ser inflexibles— mantenemos interacciones periódicas con los equipos de ESG de nuestros principales inversores y acreedores, tanto para comprender en qué están trabajando como para compartir nuestros propios esfuerzos.

- » **Financiación sostenible:** en la medida de lo posible, tratamos de incorporar nuestros fundamentos sociales y medioambientales como KPIs en nuestros vehículos de financiación, con el fin de recibir incentivos por mejorar el impacto positivo de nuestra actividad. Por esa razón, creamos nuestro Marco de Financiación Social, que recibió una segunda opinión de “muy buena” por parte de Moody’s, al cual intentamos vincular todas las financiaciones obtenidas.

PROVEEDORES

En Healthcare Activos estamos comprometidos con una relación de calidad y a largo plazo con nuestros proveedores. Establecemos colaboraciones con empresas de prestigio reconocido que garantizan altos estándares de calidad de servicio.

Extendemos nuestro compromiso con la sostenibilidad a lo largo de toda la cadena de valor. Por este motivo, Healthcare Activos incorpora a los proveedores en su Plan de Acción ESG.

Con ese fin, elaboramos un Cuestionario ESG para todos los nuevos proveedores de cierta relevancia, con el objetivo de conocer su nivel de materialidad y compromiso en los distintos aspectos ESG, y así evaluar su grado de alineamiento con Healthcare Activos.

Adicionalmente, esperamos incorporar en 2025 un Código Ético de Proveedores basado en nuestro código ético interno, que cada proveedor deberá firmar o, alternativamente, demostrar que cuenta con un código propio que cubre todos los puntos exigidos.



Creemos firmemente en un círculo virtuoso de atención donde cuanto mejor esté el usuario, más saludable será el negocio y, por tanto, mejor el activo.

Los grupos de interés indirectos son aquellos relacionados con nuestro negocio aunque no tengamos una interacción cotidiana con ellos; no obstante, siguen siendo voces a las que escuchar y considerar en nuestra toma de decisiones estratégicas.

USUARIOS

El propósito de Healthcare Activos es cuidar de las personas más vulnerables de nuestra sociedad, es decir, los usuarios. Por ellos nos levantamos buscamos el activo adecuado en el lugar adecuado con los socios adecuados. Y por ellos ofrecemos un modelo de inversión a largo plazo, atrayendo a inversores no especulativos que priorizan la estabilidad en el largo plazo a los retornos elevados (y de mayor riesgo).

No se trata de un planteamiento idealizado; creemos firmemente en un círculo virtuoso de cuidado: cuanto mejor está el usuario, más saludable es el negocio y, por ende, mejor es el activo. Pero este ciclo solo se sostiene en un modelo a largo plazo, poniendo énfasis en la ubicación, la demografía y la calidad, así como en el operador.

Los usuarios de nuestros activos los encontrarán accesibles no solo física, sino también geográficamente, al estar en áreas urbanas consolidadas y cercanas al transporte público. También podrán recibir a familiares y amigos gracias a salas de visita dedicadas. Asimismo, contarán con servicios de atención personalizados gracias a la sectorización de los centros, así como con espacios al aire libre, y, en la mayoría de los casos, disfrutarán de una habitación individual.

Además, los usuarios en nuestros centros se beneficiarán de la estabilidad de un único propietario, ya que operamos con estrategias a largo plazo.

Finalmente, los usuarios en nuestros centros dispondrán de una proporción mayor de empleados dedicados a su cuidado, en lugar de a tareas auxiliares, gracias a los circuitos internos optimizados de los edificios.

EMPLEADOS DE LOS CENTROS

Son una parte esencial del negocio de Healthcare Activos. Si bien no podemos influir en la selección y retención de personal de una residencia o centro sanitario (dado que eso compete al operador), sí podemos mejorar la calidad de su trabajo agilizando las operaciones y permitiéndoles dedicar más tiempo a tareas de valor añadido, como el cuidado, y menos a otras tareas auxiliares evitables. Asimismo, el espacio al aire libre, el nivel de confort, el acceso a luz natural y la calidad del aire y acústica en nuestros edificios contribuyen al bienestar de los empleados de los centros.

Por último, trabajar con operadores líderes también favorece que estos empleados formen parte de empresas grandes y exitosas con calidad de operaciones certificada, lo que se traduce en un empleo más estable y seguro para ellos.

COMUNIDAD LOCAL

En Healthcare Activos somos plenamente conscientes de nuestro rol en la sociedad. Como proveedores de infraestructuras sociales y sanitarias críticas —

complementando la inversión pública—, somos facilitadores de servicios sanitarios y asistenciales que deben ser asequibles, disponibles, accesibles y de alta calidad. Esto es especialmente relevante en el contexto actual de envejecimiento poblacional, donde la demanda de dichos servicios está superando ampliamente la oferta y las infraestructuras actuales están resultando insuficientes en toda Europa.



Con esto en mente, estamos trabajando con los reguladores europeos para colaborar en el

diseño de un modelo sostenible de atención y un modelo sanitario de desarrollo de infraestructuras. En 2024 participamos en la Cumbre Europea de Salud y en el European Policy Centre, y estamos colaborando de cara a nuestra participación en la Cumbre Demográfica Europea de 2025.

SHHA

En 2024, nos unimos a la Senior Housing & Healthcare Association (SHHA). Se trata

de una organización sin ánimo de lucro que promueve y apoya el desarrollo del sector inmobiliario de vivienda para mayores y sanitario. La SHHA reúne a los principales actores —inversores, operadores, promotores, financieras y autoridades públicas— para fomentar la colaboración, compartir conocimientos e impulsar la innovación en la provisión de viviendas asistidas y servicios sanitarios. Su misión es



Colaboramos con diversas instituciones, como Centros Especiales de Empleo para promover oportunidades de empleo para población vulnerable.

posicionar las residencias para mayores y la sanidad como una clase de activo esencial, con impacto social y retornos financieros a largo plazo. La SHHA apoya este objetivo mediante publicaciones de investigación, benchmarking de datos, incidencia en políticas públicas y eventos de networking de alto nivel en toda Europa.



Además, Healthcare Activos también hace todo lo posible por

participar en diversos eventos del sector (por ejemplo, la Cumbre Anual de Healthcare Business International) para compartir nuestro propósito y nuestra forma de hacer las cosas, lo cual en un entorno tan competitivo a veces puede ser un desafío.



Asimismo, colaboramos con varias instituciones, como centros especiales de

empleo, para promover oportunidades laborales para personas vulnerables (en riesgo de exclusión social o con diversidad funcional), como la Fundació Tallers.



Por último, Healthcare Activos lleva a cabo varios proyectos caritativos

mediante donaciones, tanto financieras como en especie, junto con diversas ONG (por ejemplo, la AECC y la Fundación Raïles).



Con este informe queremos mostrar nuestro compromiso con la responsabilidad corporativa y la integración de consideraciones ESG en nuestras prácticas y decisiones comerciales.

Este informe detalla el desempeño ambiental, social y de gobernanza (ESG) de Healthcare Activos durante 2024, abarcando el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de dicho año. Este es nuestro cuarto informe de sostenibilidad y se centra en evaluar el cumplimiento de objetivos por parte de la compañía y la mejora continúa alcanzada.

La información contenida en esta informe abarca todas las actividades de inversión de Healthcare Activos Management S.L., que comprenden sus dos vehículos de inversión: Healthcare Activos Yield Socimi S.A. y Healthcare Activos Yield 2 S.A..

Para la preparación de este informe, hemos seguido las directrices del Pacto Mundial y hemos apoyado y desarrollado sus Diez Principios dentro de nuestra esfera de influencia. También hemos tomado en consideración los Estándares GRI (Global Reporting Initiative) para asegurar la coherencia y transparencia en la elaboración del informe.

Asimismo, como socios de los PRI (Principios de Inversión Responsable), hemos seguido los criterios establecidos en dichos principios al preparar este informe. Todo ello demuestra nuestro compromiso con la responsabilidad corporativa y la integración de consideraciones ESG en nuestras prácticas y decisiones de negocio.

