

ha | healthcare
activos

**Healthcare Activos
Informe de actualidad
2025**

Marzo 2026





Jorge Guarner
Chairman

Nuestro enfoque de negocio único ha vuelto a ser diferencial. La mentalidad de operador y el riguroso control de las tasas de esfuerzo son una garantía

2025 también destacó por la entrega de Greenfields y la firma de nuevos proyectos en distintos países Europeos

Avanzando con confianza hacia 2026, seguimos reforzando nuestra posición como una plataforma de inversión europea de referencia, con una misión clara y una ejecución disciplinada. Nuestra consolidación en múltiples mercados continúa fortaleciendo los fundamentales que sustentan nuestra tesis de inversión.

Nuestro enfoque de negocio único ha vuelto a ser diferencial. La mentalidad de operador y el riguroso control de las tasas de esfuerzo han vuelto a ser una garantía para trasladar la inflación en todos los contratos y mercados, respaldado por el buen rendimiento de nuestros activos y la creciente solidez financiera de nuestros operadores. Combinados con una visión a largo plazo alineada con nuestros stakeholders, estos fundamentales permiten asegurar rentabilidades estables e indexadas a la inflación con el paso del tiempo.

2025 también destacó por la entrega de Greenfields y la firma de nuevos proyectos en distintos países Europeos. Este último año ha supuesto una confirmación clara de nuestras capacidades de desarrollo, con múltiples entregas y nuevos proyectos firmados, reforzando nuestro historial de ejecución y manteniendo un enfoque altamente selectivo.

En definitiva, Healthcare Activos se está consolidando como el principal promotor de los mejores proyectos Greenfield de Europa, garantizando un modelo sostenible a largo plazo.

No aspiramos a ser la plataforma de inversión inmobiliaria sociosanitaria que más crece ni la más rentable, sino la más segura, porque priorizamos inversiones sólidas y con propósito, respaldadas por acuerdos operativos de largo plazo, por encima de un crecimiento acelerado.

Europa se enfrenta a un reto demográfico único y estructural. Al entrar en 2026, mantenemos intacto nuestro objetivo: generar valor a largo plazo mediante activos de alta calidad que apoyen a los operadores, beneficien a las comunidades y aseguren rentabilidades estables y garantizadas.

Healthcare Activos hoy



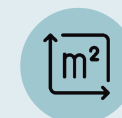
7
países



84
activos



1,3 B€
en activos gestionados



~600K
metros cuadrados



9.747
camas

Doce adquisiciones para reforzar la presencia en Europa

En 2025, Healthcare Activos reforzó su presencia europea con una estrategia clara: activos sanitarios de primer nivel en ubicaciones estratégicas, con tasas de esfuerzo conservadoras y operadores de máxima calidad, garantizando estabilidad a largo plazo, rentabilidades atractivas ajustadas al riesgo y una demanda asegurada.

El sector inmobiliario sociosanitario está madurando y atraviesa un proceso de segmentación en el que la calidad de los activos será el principal motor de las valoraciones futuras. A pesar de las fluctuaciones en los yields y de los cambios geopolíticos, nuestro enfoque en activos de alta calidad y con un modelo sostenible a largo plazo garantizan la resiliencia y los retornos financieros a largo plazo.

Mapa de adquisiciones

- Países con adquisiciones en 2025
- Otros países donde Healthcare Activos está presente



Crecimiento marcado por la entrega de Greenfields y la firma de nuevos proyectos Europeos

En 2025, Healthcare Activos entregó seis residencias desarrolladas íntegramente de forma interna. Este logro es especialmente relevante si se tiene en cuenta que solo invertimos en activos que cumplen un conjunto muy estricto de requisitos técnicos, operativos y centrados en el usuario, criterios que hacen que las oportunidades adecuadas sean extremadamente escasas en el mercado.

Nuestros proyectos desarrollados in-house siguen una filosofía de diseño rigurosa basada en los siguientes principios:

1. Sectorización. Unidades de convivencia independientes para 15-25 residentes, con su propio comedor, sala de estar y puesto de enfermería, lo que mejora la seguridad, la autonomía y la calidad del servicio.

2. Excelencia Operativa. Distribuciones diseñadas para optimizar los flujos de trabajo y maximizar el tiempo de atención directa, con circuitos eficientes para el personal, la comida, la lavandería y los residuos, así como puestos

de enfermería estratégicamente ubicados que permiten una visibilidad completa de la planta, reduciendo de manera significativa los costes indirectos.

3. Habitaciones Individuales.

Una clara preferencia por las habitaciones individuales para reforzar la privacidad y la atención personalizada.

4. Jardines y Espacios Exteriores.

Zonas exteriores accesibles o jardines, esenciales para los residentes que no pueden salir fácilmente del centro y dependen de estos espacios para su bienestar diario.

5. Accesibilidad Total. Pasillos y puertas ampliados, barandillas abundantes, duchas sin escalón, pavimentos continuos y recorridos adaptados tanto en interiores como en exteriores.

6. Amplias Zonas Comunes. Espacios compartidos generosos que superan los requisitos normativos y fomentan la interacción social, la comodidad de los visitantes y una vida cotidiana más personalizada.

Proyectos entregados 2025



ESPAÑA. Vitoria
Residencia
134 camas
95% hab. indiv.
15 años contrato
EMEIS



ESPAÑA. Madrid
Rehabilitación
70 camas
70% hab. indiv.
25 años contrato
CLARIANE



ESPAÑA. Sabadell
Residencia
153 camas
81% hab. indiv.
20 años contrato
VIVALTO VIE



ESPAÑA. Granada
Residencia
120 camas
97% hab. indiv.
25 años contrato
MAISONS DE FAMILLE



ESPAÑA. Lleida
Residencia
139 camas
72% hab. indiv.
15 años contrato
EMERA



ESPAÑA. Valencia
Residencia
132 camas
80% hab. indiv.
25 años contrato
SANITAS

Nuevos proyectos firmados en 2025



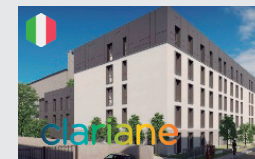
FRANCIA. Reims
Residencia
136 camas
100% hab. indiv.
15 años contrato
EMEIS



FRANCIA. Reims
Residencia
110 camas
100% hab. indiv.
15 años contrato
EMEIS



ESPAÑA. Murcia
Residencia
132 camas
86% hab. indiv.
25 años contrato
SANITAS



ITALIA. Como
Residencia y clínica
ambulatoria
100 camas
90% hab. indiv.
15 años contrato
CLARIANE

Más allá de la huella de carbono: entendiendo el impacto social de Healthcare Activos

Priorizamos las áreas de influencia donde la necesidad de infraestructura sanitaria es mayor

Con cada activo en propiedad, aspiramos a fortalecer el ecosistema socio sanitario, apoyar a nuestros operadores y generar un valor social tangible en las comunidades que servimos

La reducción de emisiones de CO₂ es uno de los grandes retos del sector inmobiliario. Según la Agencia Internacional de la Energía, los edificios generan alrededor del 35% de las emisiones globales, lo que convierte la descarbonización en una obligación climática y en una prioridad estratégica para la industria. En este contexto, Healthcare Activos ha avanzado de forma significativa en la comprensión, medición y reducción de su huella ambiental.

Desde 2023, hemos reforzado nuestro rigor operativo mediante un seguimiento mensual y detallado a nivel de activo.

Esto ha impulsado mejoras medibles: la intensidad energética y la intensidad del agua han disminuido un 3%, la intensidad de residuos un 4%, la generación renovable se ha multiplicado por 2,6 y la electrificación de nuestro consumo ha aumentado en 200 puntos básicos.

Resultados respaldados por la solidez técnica de nuestro proyecto “Big Bang”, que identifica oportunidades de inversión para reducir consumos, aumentar la electrificación y la autogeneración, y garantizar la resiliencia a largo plazo. Estos avances también han impulsado un salto

significativo en nuestro desempeño ESG: HAY I alcanza ahora 81 puntos en GRESB (+21% interanual) y ha sido reconocido como Regional Sector Leader entre sus homólogos.

Pero nuestra identidad —y nuestro impacto— se fundamentan en nuestro impacto social. Healthcare Activos integra métricas de impacto social directamente en las decisiones de inversión y gestión, garantizando que cada edificio contribuya de manera significativa a los principios AAAQ: Disponibilidad, Accesibilidad, Aceptabilidad y Calidad de los servicios esenciales de cuidado.

Priorizamos las áreas de influencia donde la necesidad de infraestructura sanitaria es mayor, utilizando la prevalencia como principal indicador de demanda no cubierta. A través del análisis de ratios de cobertura, dirigimos el capital hacia aquellas ubicaciones donde nuestros activos pueden generar el mayor retorno social: ampliando el acceso, reduciendo la desigualdad territorial y permitiendo a los operadores ofrecer una atención de alta calidad.

En definitiva, “más allá de la huella de carbono” significa reconocer que

la excelencia ambiental es necesaria, pero no suficiente. Con cada activo en propiedad, aspiramos a fortalecer el ecosistema socio sanitario, apoyar a nuestros operadores y generar un valor social tangible en las comunidades que servimos—hoy y en las próximas décadas.

En última instancia, creemos que Healthcare Activos es fundamental para la sostenibilidad a largo plazo de la sociedad europea debido al desafío demográfico al que se enfrenta.

Mirando hacia el 2026 con una estrategia de crecimiento focalizada y un portfolio resiliente

Tenemos una estrategia de crecimiento basada en un enfoque selectivo en algunos países Europeos, dentro de todo el continuo asistencial y focalizados en Greenfields como acelerador estratégico

De cara a 2026, Healthcare Activos seguirá impulsando una estrategia de inversión disciplinada y orientada al impacto, articulada en torno a tres pilares complementarios.

1. Priorización geográfica alineada con las necesidades del mercado.

Reforzaremos nuestra presencia en Europa Occidental, intensificando el foco en Francia, Italia y Alemania para activos de media y larga estancia, como residencias—mercados con operadores de primer nivel y una demanda estructuralmente sólida.

2. Posicionamiento a lo largo de todo el continuo asistencial.

Comprender en detalle cada tipología de activo es complejo, ya que exige un conocimiento especializado. Aun así, este enfoque diversificado garantiza que contribuyamos a un ecosistema sanitario integrado y cohesionado en toda Europa.

3. Promoción de Greenfields como acelerador estratégico.

Dada la exigencia de nuestros criterios de inversión, promover nuestros Greenfields

es esencial para acelerar el crecimiento sin comprometer la calidad. Los activos concebidos desde cero nos permiten cumplir nuestros altos estándares desde el primer día —a nivel operativo, tecnológico y de sostenibilidad—, al tiempo que ampliamos la capacidad en mercados con necesidades claramente no cubiertas.

En estas tres dimensiones, nuestra prioridad sigue siendo mantener una cartera preparada para el futuro.

Continuaremos modernizando los activos operativos mediante inversiones ESG, profundizando en la eficiencia energética, la electrificación y la autogeneración. A la vez, evaluaremos los riesgos físicos y de transición conforme al marco TCFD y actualizaremos nuestro Marco de financiación sostenible para reforzar la alineación con nuestros objetivos de sostenibilidad a largo plazo.

En 2026, nuestra ambición es clara: crecer con disciplina, invertir allí donde nuestro impacto sea mayor y garantizar que cada activo que desarrollamos o poseemos refuerce tanto la sostenibilidad como el valor social de la infraestructura sanitaria europea.



ha | healthcare
activos

Healthcare Activos
healthcareactivos.com

