

**Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses finalizado
al 30 de junio de 2023

Informe de gestión intermedio consolidado



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

A los accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, el estado de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 1.2 de los estados financieros intermedios adjuntos, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Informe de gestión intermedio consolidado

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 contiene las explicaciones que los administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte, así como sobre la información requerida conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto 1362/2007. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

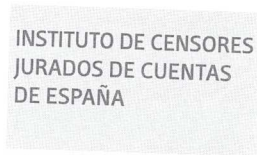
Preparación de este informe de revisión

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por el artículo 100 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Alfredo Aguilera Sanz

27 de julio de 2023



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2023 Núm. 20/23/13077

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023
e Informe de gestión intermedio consolidado

Estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

ACTIVO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos intangibles		5.353	4.882
Activos por derechos de uso		20.502	16.899
Inmovilizado material	4	56.281	55.310
Inversiones inmobiliarias	5	11.833.599	12.231.952
Activos financieros no corrientes		26.179	29.360
Instrumentos financieros derivados	10	209.281	277.249
Activos por impuestos diferidos y no corrientes		644	510
Otros activos no corrientes	6	101.791	83.865
ACTIVO NO CORRIENTE		12.253.630	12.700.027
Existencias		91.974	87.128
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	48.208	36.763
Activos financieros a coste amortizado		9	9
Instrumentos financieros derivados	10	39.041	13
Activos por impuestos		22.519	19.236
Efectivo y medios equivalentes	9	256.862	159.957
ACTIVO CORRIENTE		458.613	303.106
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	7	64.619	466.480
TOTAL ACTIVO		12.776.862	13.469.613

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	Miles de euros	
		30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital Social		1.349.039	1.349.039
Prima de emisión		1.463.604	1.491.773
Valores propios		(65.814)	(66.374)
Otras reservas		506.860	523.648
Ganancias acumuladas		2.397.756	2.861.375
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		5.651.445	6.159.461
Participaciones no dominantes		1.101.805	1.183.199
PATRIMONIO NETO	8	6.753.250	7.342.660
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9	314.636	511.722
Emisión de obligaciones y valores similares	9	4.480.628	4.475.897
Pasivos por arrendamiento		19.279	16.162
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	12	327.302	348.156
Provisiones no corrientes		1.174	1.555
Otros pasivos no corrientes		80.008	80.921
PASIVO NO CORRIENTE		5.223.027	5.434.413
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9	17.956	2.139
Emisión de obligaciones y valores similares	9	11.642	17.494
Emisión de pagarés	9	443.000	409.000
Instrumentos financieros derivados	10	--	233
Pasivos por arrendamiento		4.014	3.404
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	289.618	168.954
Pasivos por impuestos		30.997	11.421
Provisiones corrientes		3.358	4.195
PASIVO CORRIENTE		800.585	616.840
Pasivos asociados a activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	7	--	75.700
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		12.776.862	13.469.613

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Estado de resultado y estado de resultado global resumidos consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

ESTADO DE RESULTADO	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2023	Junio 2022
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	188.935	172.922
Otros ingresos		6.178	3.317
Gastos de personal		(15.719)	(21.574)
Otros gastos de explotación		(24.808)	(28.961)
Amortizaciones		(4.685)	(4.661)
Resultados netos por ventas de activos	13.2	(7.156)	5.129
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	13.3	(524.401)	314.624
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	13.3	(574)	502
Beneficio de explotación		(382.230)	441.298
Ingresos financieros	13.4	2.515	210
Gastos financieros	13.4	(50.985)	(39.384)
Resultado antes de impuestos		(430.700)	402.124
Impuesto sobre las ganancias		12.472	1.766
Resultado consolidado neto		(418.228)	403.890
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante		(347.211)	355.448
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	8.6	(71.017)	48.442
Ganancias por acción básicas (Euros)	3	(0,65)	0,67
Ganancias por acción diluidas (Euros)	3	(0,65)	0,67

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2023	Junio 2022
Resultado consolidado neto		(418.228)	403.890
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto – partidas que puedan reclasificarse posteriormente al resultado del periodo		(30.801)	216.137
Variación de valor razonable de instrumentos financieros de cobertura	8.4	(29.365)	216.871
Transferencia al estado de resultado global por instrumentos financieros de cobertura	8.4	(1.427)	(546)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	8.4	(9)	(188)
Resultado global consolidado		(449.029)	620.027
Resultado global del periodo atribuido a la Sociedad dominante		(377.965)	571.126
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		(71.064)	48.901

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de resultado y del estado de resultado global resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Miles de Euros	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
Saldo a 31 de diciembre de 2021		1.349.039	1.584.454	(66.657)	239.398	2.892.540	5.998.774	1.185.655	7.184.429
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	215.678	355.448	571.126	48.901	620.027
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	161	--	(508)	(347)	--	(347)
Distribución de resultado (dividendos)		--	(92.686)	--	3.872	(38.727)	(127.541)	(40.938)	(168.479)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	--	2.465	--	2.465	33	2.498
Variaciones de perímetro		--	--	--	(687)	--	(687)	(4.313)	(5.000)
Otras variaciones		--	--	--	--	626	626	9	635
Saldo a 30 de junio de 2022		1.349.039	1.491.768	(66.496)	460.726	3.209.379	6.444.416	1.189.347	7.633.763

Saldo a 31 de diciembre de 2022	8	1.349.039	1.491.773	(66.374)	523.648	2.861.375	6.159.461	1.183.199	7.342.660
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		--	--	--	(30.754)	(347.211)	(377.965)	(71.064)	(449.029)
Operaciones con accionistas:									
Cartera valores propios		--	--	560	--	(189)	371	--	371
Distribución de resultado (dividendos)		--	(28.169)	--	11.633	(116.333)	(132.869)	(10.362)	(143.231)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		--	--	--	2.310	--	2.310	29	2.339
Variaciones de perímetro		--	--	--	9	--	9	--	9
Otras variaciones		--	--	--	14	114	128	3	131
Saldo a 30 de junio de 2023	8	1.349.039	1.463.604	(65.814)	506.860	2.397.756	5.651.445	1.101.805	6.753.250

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2023.

Estado de flujos de efectivo resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2023	Junio 2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE OPERACIONES			
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto		(418.228)	403.890
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		4.685	4.661
Provisiones (+/-)		(686)	302
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	13.3	524.401	(314.624)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	13.3	574	(502)
Otros (+/-)		(1.016)	10.122
Ganancias/ (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	13.2	7.156	(5.129)
Resultado financiero neto (+)	13.4	48.470	39.174
Impuesto sobre las ganancias (+/-)		(12.472)	(1.766)
Resultado ajustado		152.884	136.128
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(1.520)	(2.744)
Intereses recibidos (+)		2.515	210
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(4.746)	(14.984)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(14.929)	1.911
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(1.148)	18.762
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(18.839)	(13.669)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		114.217	125.614
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(1.805)	(1.016)
Inmovilizado material	4	(2.962)	(1.094)
Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	5 y 7	(108.794)	(601.330)
Activos financieros no corrientes y otros		--	(1.891)
		(113.561)	(605.331)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	5 y 7	384.362	57.621
Activos financieros		3.181	--
Cobros procedentes de subvenciones oficiales		5	--
		387.548	57.621
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		273.987	(547.710)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados (-)	8.6	(10.362)	(40.938)
Amortización de deudas (-)	9	(275.700)	(343.000)
Intereses pagados (+/-)		(61.057)	(60.357)
Cancelación instrumentos financieros (-)		(223)	15.295
Compra de participaciones no dominantes (-)	2	9	(5.000)
Operaciones con acciones propias (+/-)		560	161
		(346.773)	(433.839)
Obtención de nueva financiación (+)	9	55.470	1.104.000
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		4	--
		55.474	1.104.000
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(291.299)	670.161
4. AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Flujo de caja del ejercicio		96.905	248.065
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	9.10	159.957	218.942
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9.10	256.862	467.007

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

1. Introducción, bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y otra información

1.1 Introducción

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (en adelante, “la Sociedad dominante”) se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 8 de noviembre de 1956. Su domicilio social se encuentra en Paseo de la Castellana, 52 de Madrid (España).

Con fecha 29 de junio de 2017, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI. Con fecha 30 de junio de 2017 se solicitó a la Administración tributaria la incorporación de la Sociedad dominante al régimen fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

El objeto social de la Sociedad dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad dominante en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, incluyendo, en todo caso, la administración, rehabilitación y explotación de bienes inmuebles así como la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad dominante por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), desarrollan su actividad en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través del grupo del que es sociedad cabecera

Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, subgrupo SFL o SFL para la sociedad dependiente) que cotiza en el mercado Euronext París.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. cotiza en el mercado continuo de Bolsas y Mercados Españoles, y con fecha 19 de junio de 2017 entró a formar parte del índice bursátil de referencia IBEX-35.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, la Sociedad dominante mantiene la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited, "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody's "Baa2" con perspectiva positiva. Durante el primer semestre del ejercicio 2023, la sociedad dependiente SFL ha mantenido su calificación crediticia "BBB+" con perspectiva estable y "A-2" a corto plazo.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de este. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022 han sido aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 15 de junio de 2023.

1.2 Bases de presentación

De acuerdo con el reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento europeo y del Consejo del 19 de julio de 2002, todas las sociedades que se rijan por el derecho de un estado miembro de la Unión Europea cuyos títulos coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2005 conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante, NIIF) que hayan sido previamente adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 del Grupo fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante de acuerdo con lo establecido por la NIIF adoptadas por la Unión Europea, aplicando los principios de consolidación, políticas contables y criterios de valoración descritos en la Nota 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas, de forma que mostraban la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, se presentan conforme a lo establecido por la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante el 27 de julio de 2023, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2022.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de la información financiera intermedia consolidada del Grupo durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 pueden diferir con los utilizados por alguna de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación, se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF y a los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

El Grupo SFL, incluido en el perímetro de consolidación, ha sido objeto de revisión limitada al 30 de junio de 2023 de forma compartida por los auditores Deloitte & Associés y PricewaterhouseCoopers Audit.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados. Dichas normas son las siguientes:

- NIIF 17 “Contratos de seguros”: La NIIF 17 reemplaza a la NIIF 4 “Contratos de seguros”, que permitía una amplia variedad de prácticas contables. La nueva norma cambia fundamentalmente la contabilidad por todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con componentes de participación discrecional. En junio de 2020, el IASB modificó la norma, desarrollando enmiendas y aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque no cambiaron los principios fundamentales de la misma.
- NIIF 17 (Modificación) “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa”: El IASB ha publicado una enmienda de la NIIF 17 que introduce modificaciones de alcance limitado a los requerimientos de transición de la NIIF 17, “Contratos de seguro”, y no afecta a ningún otro requerimiento de la NIIF 17. La NIIF 17 y la NIIF 9 “Instrumentos financieros” tienen diferentes requerimientos de transición. Para algunas aseguradoras, estas diferencias pueden provocar asimetrías contables puntuales entre los activos financieros y los pasivos por contratos de seguro en la información comparativa que presenten en sus estados financieros cuando apliquen la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez. La modificación ayudará a las aseguradoras a evitar estas asimetrías y, por tanto, mejorará la utilidad de la información comparativa para los inversores.
- NIC 1 (Modificación) “Desglose de política contables”: Se ha modificado la NIC 1 para mejorar los desgloses sobre las políticas contables para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros.
- NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”: Se ha modificado la NIC 8 para ayudar a distinguir entre los cambios de estimación contable y los cambios de política contable.
- NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una única transacción”: En determinadas circunstancias bajo la NIC 12, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez (“exención de reconocimiento inicial”). Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales se reconocen tanto un activo como un pasivo en el momento de su reconocimiento inicial. La modificación aclara que la exención no aplica y que, por tanto, existe la obligación de reconocer impuestos diferidos sobre dichas transacciones.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero de 2023, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el cual no ha sido significativo.

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación

No hay ninguna norma hasta la fecha de firma de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”: Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de

activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un “negocio”. El inversor reconocerá la ganancia o pérdida completa cuando los activos no monetarios constituyan un “negocio”. Si los activos no cumplen la definición de negocio, el inversor reconoce la ganancia o pérdida en la medida de los intereses de otros inversores. Las modificaciones sólo aplicarán cuando un inversor venda o aporte los activos a su asociada o negocio conjunto.

Originalmente, estas modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 eran prospectivas y efectivas para los ejercicios anuales que comenzasen a partir de 1 de enero de 2016. No obstante, a finales del año 2015, el IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia de las mismas (sin fijar una nueva fecha concreta), ya que está planeando una revisión más amplia que pueda resultar en la simplificación de la contabilidad de estas transacciones y de otros aspectos de la contabilización de asociadas y negocios conjuntos.

- NIIF 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”: La NIIF 16 incluye requisitos sobre cómo contabilizar una venta con arrendamiento posterior en la fecha en que se lleva a cabo la transacción. Sin embargo, no especificaba cómo registrar la transacción después de esa fecha. Esta modificación explica cómo una empresa debe contabilizar una venta con arrendamiento posterior después de la fecha de transacción.

La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2024, si bien se permite su adopción anticipada. Dicha modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 1 (Modificación) “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”: Estas modificaciones emitidas en enero de 2020 aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La modificación también aclara lo que quiere decir la NIC 1 cuando se refiere a la “liquidación” de un pasivo. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2022, si bien se permite su adopción anticipada.

No obstante, en julio de 2020 hubo una modificación para cambiar la fecha de entrada en vigor de la modificación al 1 de enero de 2023. Por su parte, en octubre de 2022 hubo una modificación que, entre otros cambios, cambió la fecha de entrada en vigor de esta modificación al 1 de enero de 2024. Si, posteriormente a octubre de 2022, se aplicase anticipadamente esta modificación para un periodo anterior, se debe aplicar a su vez la modificación de la NIC 1 emitida en octubre de 2022.

Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 1 (Modificación) “Pasivos no corrientes con condiciones (“covenants”): En octubre de 2022, el IASB emitió una modificación de la NIC 1 “Presentación de estados financieros”, en respuesta a las inquietudes planteadas sobre la aplicación de modificaciones anteriores a la misma (en enero y julio de 2020) en relación con la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.

La nueva modificación tiene como objetivo mejorar la información proporcionada cuando el derecho a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de condiciones (“covenants”) dentro de los doce meses posteriores al ejercicio sobre el que se informa.

Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 12 (Modificación) “Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar”: En octubre de 2021, más de 130 países, que representan más del 90% del PIB mundial, acordaron implementar un régimen de impuestos mínimos para empresas multinacionales, el “Segundo Pilar”. En diciembre de 2021, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”) publicó las normas modelo del Segundo Pilar para reformar la tributación corporativa internacional. Las grandes empresas multinacionales afectadas deben calcular su tasa impositiva efectiva GloBE (acrónimo de “Global Anti-Base Erosion”) para cada jurisdicción en la que operen. Dichas empresas estarán obligadas a pagar un impuesto adicional por la diferencia entre su tasa impositiva efectiva GloBE por jurisdicción y la tasa mínima del 15%.

En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones de alcance limitado de la NIC 12. Se proporciona una excepción temporal del requisito de reconocer y desglosar los impuestos diferidos que surgen de una ley fiscal aprobada o sustancialmente aprobada que implanta las normas modelo del Segundo Pilar publicadas por la OCDE.

Las enmiendas también introducen los siguientes requisitos de desglose específicos para las empresas afectadas:

- El hecho de haber aplicado la excepción temporal al reconocimiento y desglose de información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con el impuesto sobre las ganancias surgido del Segundo Pilar;
- Su gasto fiscal actual (si lo hubiere) relacionado con el impuesto sobre las ganancias surgido del Segundo Pilar; y
- Durante el período entre la aprobación o la aprobación sustancial de la legislación y la entrada en vigor de la legislación, se requiere que las entidades desglosen información conocida o razonablemente estimable que ayudaría a los usuarios de los estados financieros a comprender la exposición de la entidad al impuesto sobre las ganancias surgido del Segundo Pilar.

Por una parte, se requiere que la modificación de la NIC 12 se aplique inmediatamente (sujeto a cualquier proceso de aprobación local) y retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8, "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", incluido el requisito de desglosar el hecho de que se haya aplicado la citada excepción temporal, si fuera relevante. Por otra parte, los desgloses relacionados con el gasto fiscal actual y la exposición conocida o razonablemente estimable al impuesto sobre las ganancias del Segundo Pilar son obligatorios para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. No obstante, no se requiere el desglose de esta información en los estados financieros intermedios para ningún período intermedio que finalice el 31 de diciembre de 2023 o antes de esa fecha.

Esta modificación está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) "Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming")": El IASB ha modificado la NIC 7 y la NIIF 7 para mejorar los desgloses sobre los acuerdos de financiación de proveedores ("confirming") y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. La enmienda responde a las preocupaciones de los inversores de que los acuerdos de financiación de proveedores de algunas empresas no son lo suficientemente visibles.

Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

En cualquier caso, la Sociedad dominante ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendría un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo a 30 de junio de 2023.

1.3 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados del primer semestre del ejercicio 2023 es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante, quienes han verificado que los diferentes controles establecidos, para asegurar la calidad de la información contable que elaboran, han operado de manera eficaz.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 salvo por lo indicado en la Nota 1.2 anterior relativo a "Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio".

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad dominante y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los

activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a los siguientes aspectos:

- El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias, los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y las existencias ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 5.
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera resumido consolidado (Nota 12).
- El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Nota 10).

A pesar de que las estimaciones descritas se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría, conforme a la NIC 8, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado global consolidado.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022.

1.4 Comparación de la información

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del ejercicio 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 para el estado de resultado, del estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, y se compara con la información relativa al cierre del ejercicio 2022 para el estado de situación financiera consolidado.

1.5 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones del mismo no cuentan con un carácter cíclico o estacional significativo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas a los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

1.6 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros resumidos consolidados del semestre.

1.7 Fondo de maniobra negativo

A 30 de junio de 2023 el Grupo mantiene un fondo de maniobra negativo, incluido los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, por importe de 277.353 miles de euros.

El Grupo dispone de 2.857 miles de euros efectivo y medios equivalentes y líneas de pasivo disponibles (Nota 9).

1.8 Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de la venta de dos inmuebles por parte de la Sociedad dominante, sitios en la provincia de Madrid, por un precio total de venta de 75.000 miles de euros.

2. Cambios en la composición del Grupo

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

Las variaciones en el perímetro del ejercicio 2022 pueden encontrarse en la Nota 2.6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022. Asimismo, en el Anexo de las cuentas anuales

consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

3. Ganancias por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto de la Sociedad dominante (después de impuestos y participaciones no dominantes) entre el número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Las ganancias por acción diluidas se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto de la Sociedad dominante (después de impuestos y participaciones no dominantes) entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación (excluidas las acciones propias) por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

Tanto a 30 de junio de 2023 como de 2022 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilusivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

Los planes de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante se liquidan mediante la entrega de acciones que la Sociedad dominante mantiene en autocartera con carácter previo. Dichas entregas de acciones no tienen efecto relevante o material sobre el beneficio diluido por acción (Nota 16.4).

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	(347.211)	355.448
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (miles)	531.446	531.432
Ganancias por acción básicas (en euros)	(0,65)	0,67
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	(347.211)	355.448
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (excluidas las acciones propias) (miles)	531.446	531.432
Ganancias por acción diluidas (en euros)	(0,65)	0,67

El cálculo del número promedio de acciones ordinarias en circulación o potenciales en circulación es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo	539.616	539.616
Ajuste promedio acciones propias	(8.170)	(8.184)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	--	--
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias	531.446	531.432
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	--	--
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación excluidas las acciones propias	531.446	531.432

No ha habido otras transacciones con acciones ordinarias o acciones potenciales, distintas de las registradas entre la fecha de cierre a 30 de junio de 2023 y la formulación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados que modifiquen significativamente el número de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales en circulación.

4. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del activo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros		
		Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021		37.241	17.921	55.162
<i>Coste de adquisición</i>		43.404	31.831	75.235
<i>Amortización acumulada</i>		(5.420)	(13.910)	(19.330)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(743)	--	(743)
Adiciones		115	3.928	4.043
Dotación a la amortización		(561)	(3.374)	(3.935)
Retiros coste de adquisición		--	(2.414)	(2.414)
Retiros amortización acumulada		--	2.414	2.414
Deterioro del valor	13.3	743	(703)	40
Saldo a 31 de diciembre de 2022		37.538	17.772	55.310
<i>Coste de adquisición</i>		43.519	33.345	76.864
<i>Amortización acumulada</i>		(5.981)	(14.870)	(20.851)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	(703)	(703)
Adiciones		85	2.877	2.962
Dotación a la amortización		(288)	(1.195)	(1.483)
Retiros coste de adquisición		--	(1.316)	(1.316)
Retiros amortización acumulada		--	529	529
Deterioro del valor	13.3	--	279	279
Saldo a 30 de junio de 2023		37.335	18.946	56.281
<i>Coste de adquisición</i>		43.604	34.906	78.510
<i>Amortización acumulada</i>		(6.269)	(15.536)	(21.805)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		--	(424)	(424)

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 30 de junio de 2023 se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 279 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes. A 31 de diciembre de 2022 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 40 miles de euros.

Finalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2023 se han registrado bajas por sustitución en inmovilizado material cuyo valor neto contable es 646 miles de euros (Nota 13.3) (2022: no se registraron bajas por sustitución).

5. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del activo no corriente del estado de situación financiera resumido consolidado, han sido los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial		12.231.952	12.183.368
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		112.610	226.970
Alta de perímetro		--	485.145
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	13.2	(75)	(26.136)
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	7	9.195	(489.205)
Ganancias/(Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	13.3	(519.464)	(147.493)
Otros movimientos	13.3	(619)	(697)
Saldo final		11.833.599	12.231.952

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, cuyo importe a 30 de junio 2023 asciende a 112.610 miles de euros, incluidos 4.877 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Durante el primer semestre del 2023, se ha enajenado un local en España, por un importe total de venta de 100 miles de euros, lo que ha supuesto el registro de un beneficio de 14 miles de euros en el estado de resultado resumido consolidado, incluido los costes indirectos de la venta.

En el primer semestre del 2023, se ha reclasificado un inmueble al epígrafe "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera resumido consolidado por importe de 43.861 miles de euros. Así mismo, un inmueble registrado en el ejercicio 2022 en el epígrafe de "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" ha sido reclasificado al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2023, por importe de 53.056 miles de euros, por no haberse cumplido las expectativas de venta de dicho inmueble.

Los otros movimientos corresponden a bajas por sustitución de determinados elementos de las inversiones inmobiliarias por importe de 619 miles de euros (Nota 13.3).

5.1 Medición del valor razonable y sensibilidad

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (jerarquía del valor razonable de nivel 3). Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas semestralmente por terceros expertos independientes (CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, tanto en España como en Francia para 30 de junio de 2023 y para el 31 de diciembre de 2022, de forma que, al cierre de cada semestre, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificados es como sigue:

Valoraciones a valor razonable a 30 de junio de 2023	Miles de Euros			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inmovilizado material – Uso propio	--	--	82.232	82.313
Inversiones inmobiliarias	--	--	11.955.948	11.955.867
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	--	--	66.500	66.500
Existencias	--	--	104.500	104.500
Total	--	--	12.209.180	12.209.180

A 30 de junio de 2023, las valoraciones del Grupo han sido actualizadas en base a la cartera de contratos a la fecha y a las nuevas tasas de rentabilidad. El detalle de la variación en las tasas de rentabilidad se presenta en la siguiente tabla:

Yields ponderadas(%) – Oficinas	Brutas	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Barcelona – Prime Yield Cartera en explotación Total cartera	4,62 4,63	4,44 4,46
Madrid – Prime Yield Cartera en explotación Total cartera	4,45 4,39	4,26 4,22
París – Prime Yield Cartera en explotación Total cartera	3,67 3,61	3,30 3,27

Hipótesis consideradas a 30 de junio de 2023					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona – Cartera en explotación Total cartera	0,5 0,5	1,75 1,75	2,5 2,5	2,5 2,5	2,5 2,5
Madrid – Cartera en explotación Total cartera	1,0 1,0	2,0 2,0	2,5 2,5	2,5 2,5	2,5 2,5
París – Cartera en explotación Total cartera	2,0 2,0	2,0 2,0	2,0 2,0	2,0 2,0	2,0 2,0

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2022					
Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	2,0	2,75	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,0	2,75	2,5	2,5	2,5
Madrid –					
Cartera en explotación	2,0	3,0	2,5	2,5	2,5
Total cartera	2,0	3,0	2,5	2,5	2,5
París –					
Cartera en explotación	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Total cartera	3,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Adicionalmente, para los proyectos en curso, se ha aplicado el método residual dinámico como la mejor aproximación al valor. Este método parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada de la cual se restan todos los costes de la promoción, coste de urbanización, de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor, etc., para llegar al precio que un promotor podría llegar a pagar por el activo en curso.

Análisis de sensibilidad de las hipótesis

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre 2022, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta):

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Miles de Euros		
	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Junio 2023	12.209.180	862.005	(768.217)
Diciembre 2022	13.005.183	960.997	(826.582)

En la siguiente table se presenta un análisis de sensibilidad de las valoraciones del Grupo a variaciones en las tasas de rentabilidad y de crecimiento de rentas (indexación):

A 30 de junio de 2023

Miles Euros Tasa de rentabilidad	Crecimiento de las rentas de mercado estimadas					
	0%	2.5%	5%	7.5%	10%	12.5%
25pb	11.416.854	11.620.764	11.824.130	12.028.239	12.232.097	12.435.986
50pb	10.633.942	10.823.040	11.012.440	11.201.181	11.390.330	11.579.358
75pb	9.884.138	10.058.447	10.233.371	10.407.762	10.582.283	10.756.626
100pb	9.188.576	9.349.723	9.510.588	9.671.606	9.832.235	9.993.492

A 31 de diciembre de 2022

Miles Euros Tasa de rentabilidad	Crecimiento de las rentas de mercado estimadas					
	0%	2.5%	5%	7.5%	10%	12.5%
25pb	12.032.866	12.265.822	12.500.424	12.736.347	12.973.472	13.212.373
50pb	11.230.368	11.446.884	11.664.740	11.883.868	12.104.314	12.326.110
75pb	10.465.047	10.665.505	10.866.888	11.070.056	11.274.021	11.479.567
100pb	9.759.610	9.945.250	10.131.697	10.319.705	10.508.625	10.699.043

A continuación, se presenta una conciliación entre las valoraciones utilizadas por el Grupo y los valores contables de los epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado donde se ubican los activos valorados:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
<i>Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado -</i>			
Inmovilizado material – Uso propio	4	37.335	37.538
Inversiones inmobiliarias	5	11.833.599	12.231.952
Existencias		91.974	87.128
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta	7	64.619	466.480
Incentivos al alquiler	6	122.289	104.437
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos arrendamiento adquiridos		60	73
Total Epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado		12.149.876	12.927.608
Otros ajustes realizados a la valoración		1.881	18.600
Plusvalías latentes activos registrados en Inmovilizado material		44.897	44.603
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias		12.526	14.372
Valoración		12.209.180	13.005.183

Asimismo, para el resto de las variables clave, si bien se ha considerado su sensibilización, la misma no se ha realizado dado que las variaciones razonables que en ellas podría producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

5.2 Otra información

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante tenía entregado un activo como garantía hipotecaria de una deuda de nominal 75.700 miles de euros y cuyo valor contable ascendía a 185.000 miles de euros. Durante el mes de enero de 2023, dicho activo ha sido vendido y el pasivo financiero asociado ha sido cancelado.

A 30 de junio de 2023, el Grupo no tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios (Nota 9.7).

6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros activos no corrientes

La composición de estos epígrafes del estado de situación financiera resumido consolidado es la siguiente:

	Nota	Miles de Euros			
		30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Cientes por ventas y prestación de servicios	6.1	23.393	--	19.220	--
Cientes por venta de inmuebles		235	--	225	--
Periodificación incentivos al arrendamiento	6.2	20.498	101.791	20.572	83.865
Otros deudores		2.209	--	2.266	--
Otros activos		6.738	--	1.941	--
Deterioro del valor de créditos -					
- Clientes por ventas y prestación de servicios		(3.950)	--	(6.595)	--
- Otros deudores		(915)	--	(866)	--
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros activos no corrientes		48.208	101.791	36.763	83.865

6.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo saldos vencidos significativos.

6.2 Periodificación incentivos al arrendamiento

Recoge, el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuáles son imputados al estado de resultado durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

A 30 de junio de 2023, se han traspasado al epígrafe de "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera resumido consolidado el importe de 637 miles de euros correspondiente a la periodificación de los incentivos al alquiler de inmuebles clasificados para la venta (a 31 de diciembre de 2022: 789 miles de euros) (Nota 7).

7. Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y pasivos asociados a activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

7.1 Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

El movimiento habido en este epígrafe del activo del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		Inversiones inmobiliarias	
		30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial		466.480	27.000
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		1.061	35
Traspasos	5 y 6.2	(8.558)	489.994
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	13.2	(389.427)	(50.549)
Ganancias/ (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	13.3	(4.937)	--
Saldo final		64.619	466.480

Durante el primer semestre de 2023, la sociedad dependiente SFL ha enajenado un inmueble de oficinas de París, por un importe de venta de 58.296 miles de euros, registrándose una pérdida de 158 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta.

Adicionalmente, la Sociedad dominante ha enajenado tres inmuebles y un centro comercial (Viapark), por un importe total de venta de 331.490 miles de euros, registrándose una pérdida de 6.526 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta.

Durante el primer semestre de 2023, la Sociedad dominante ha reclasificado un inmueble al epígrafe "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera resumido consolidado por importe de 43.861 miles de euros. El importe neto traspasado desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a las periodificaciones de incentivos al arrendamiento de inmuebles traspasados al epígrafe de "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta", asciende a 681 miles de euros.

Asimismo, un inmueble registrado en el ejercicio 2022 en "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera resumido consolidado ha sido reclasificado durante el primer trimestre de 2023 al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera resumido consolidado, por importe de 53.056 miles de euros y al epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a las periodificaciones de incentivos al arrendamiento por importe de 44 miles de euros. Dicha reclasificación se ha producido al no cumplirse las expectativas de venta de dicho inmueble.

7.2 Pasivos asociados a activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2022, uno de los activos que se traspasaron desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" a "Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" tenía asociado un préstamo hipotecario por importe de 75.700 miles de euros, por lo que durante el ejercicio 2022, dicha deuda se traspasó del epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" del pasivo no corriente (Nota 9) al epígrafe "Pasivos asociados a activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta" ambos del estado de situación financiera resumido consolidado. Dicho activo ha sido vendido durante el primer semestre de 2023, por lo que se ha cancelado el préstamo hipotecario asociado al mismo.

	Nota	Miles de Euros	
		Préstamo hipotecario	
		30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial		75.700	--
Traspaso desde "deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros"	9	--	75.700
Baja por venta del activo no corriente clasificado como mantenido para la venta		(75.700)	--
Saldo final		--	75.700

8. Patrimonio neto

8.1 Capital social

Tanto a 30 de junio de 2023 como a 31 de diciembre de 2022 el capital social está representado por 539.615.637 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, eran las siguientes:

	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Número de acciones*	% de participación	Número de acciones*	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	19,03%	102.675.757	19,03%
Grupo Finaccess (***)	80.028.657	14,83%	80.028.657	14,83%
Puig, S.A.	39.795.000	7,37%	39.795.000	7,37%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,35%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	22.494.701	4,17%
BlackRock Inc	16.283.952	3,02%	15.956.812	2,96%

* No se incluyen determinados instrumentos financieros ligados a acciones existentes de la Sociedad dominante.

** Qatar Investment Authority es responsable de gestionar 21.782.588 acciones de la Sociedad dominante propiedad de la sociedad DIC Holding, LLC incluido en el número de acciones informado.

*** D. Carlos Fernández González tiene un vínculo estrecho con Finaccess México, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión y que dicha sociedad posee una participación indirecta del 0,46% del capital social de la Sociedad dominante. El titular directo de la participación es Latin 10, S.A. de C.V., fondo gestionado independientemente por Finaccess Mexico, S.A. de C.V.

No existe conocimiento por parte de la Sociedad dominante de otras participaciones sociales significativas.

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 15 de junio de 2023, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad dominante u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad dominante, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 15 de junio de 2023, acordó autorizar al consejo de administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de sociedades de capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al consejo de administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

8.2 Prima de emisión

Con fecha 15 de junio de 2023, la junta general de accionistas ha acordado la distribución de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 28.169 miles de euros.

8.3 Valores propios

El número de acciones propias de la Sociedad dominante en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Nº de acciones	Miles de Euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	7.889.813	64.275	7.915.908	64.494
Contratos liquidez	259.706	1.539	302.462	1.880
Saldo final	8.149.519	65.814	8.218.370	66.374

8.4 Otras reservas

La tabla siguiente muestra un detalle de la partida del estado de situación financiera consolidado "Otras reservas" y los movimientos en estas reservas durante el ejercicio:

	Miles de Euros					Total
	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados en acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	
A 31 de diciembre de 2022	58.640	141.973	293.115	17.489	12.431	523.648
Revalorización – bruto	--	--	(29.365)	--	--	(29.365)
Impuesto diferido	--	--	(9)	--	--	(9)
Participación no dominante en revalorización - bruto	--	--	23	--	--	23
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Reclasificación a resultados - bruto	--	--	(1.427)	--	--	(1.427)
Participación no dominante en reclasificación a resultados - bruto	--	--	24	--	--	24
Impuesto diferido	--	--	--	--	--	--
Otro resultado global	--	--	(30.754)	--	--	(30.754)
Traspaso a/desde ganancias acumuladas	11.633	--	--	--	--	11.633
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>						
Pagos basados en acciones	--	--	--	2.310	--	2.310
Transacciones con participaciones no dominantes	--	--	--	--	9	9
Subvenciones concedidas	--	14	--	--	--	14
A 30 de junio de 2023	70.273	141.987	262.361	19.799	12.440	506.860

8.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

	Nota	Miles de Euros	
		30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo al inicio del periodo		2.861.375	2.892.540
Resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante	3	(347.211)	7.979
Dotación a la reserva legal	8.4	(11.633)	(3.873)
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Resultados por operaciones con acciones propias		(189)	(789)
Dividendos		(104.700)	(34.855)
Otras ganancias/(pérdidas)		114	373
Saldo al final del periodo		2.397.756	2.861.375

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las operaciones llevadas a cabo por el intermediario financiero al amparo del contrato de liquidez.

8.6 Participaciones no dominantes

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera resumido consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo SFL	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	13.507	1.169.692	1.183.199
Resultado del ejercicio	1.479	(72.496)	(71.017)
Dividendos y otros	--	(10.330)	(10.330)
Instrumentos financieros de cobertura	14	(61)	(47)
Saldo a 30 de junio de 2023	15.000	1.086.805	1.101.805

El detalle de los conceptos incluidos en la partida "Dividendos y otros" se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
	30 de junio de 2023
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(3.011)
Dividendo pagado por filiales del Grupo SFL a sus minoritarios	(7.351)
Otros	32
Total	(10.330)

9. Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes del estado de situación financiera consolidado por tipo de deuda y vencimientos es el siguiente:

30 de junio de 2023	Miles de Euros							Total
	Corriente	No corriente					Total no corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años		
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	17.270	--	--	--	--	--	--	17.270
Préstamos	--	--	--	24.200	300.000	--	324.200	324.200
Intereses	1.159	--	--	--	--	--	--	1.159
Gastos formalización deudas	(2.946)	(2.923)	(2.659)	(2.615)	(1.367)	--	(9.564)	(12.510)
Total deudas con entidades de crédito	15.483	(2.923)	(2.659)	21.585	298.633	--	314.636	330.119
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473
Total otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	17.956	(2.923)	(2.659)	21.585	298.633	--	314.636	332.592
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	--	687.200	1.150.000	649.000	599.000	1.425.000	4.510.200	4.510.200
Intereses	21.115	--	--	--	--	--	--	21.115
Gastos formalización emisiones de bonos	(9.473)	(9.183)	(7.809)	(6.687)	(4.351)	(1.542)	(29.572)	(39.045)
Total emisión de obligaciones y valores similares	11.642	678.017	1.142.191	642.313	594.649	1.423.458	4.480.628	4.492.270
Emisiones de pagarés	443.000	--	--	--	--	--	--	443.000
Total emisión pagarés	443.000	--	--	--	--	--	--	443.000
Total	472.598	675.094	1.139.532	663.898	893.282	1.423.458	4.795.264	5.267.862

31 de diciembre de 2022	Miles de Euros								
	Corriente	No corriente						Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito:									
Préstamos	--	--	--	--	420.000	--	420.000	420.000	
Financiación sindicada	--	100.000	--	--	--	--	100.000	100.000	
Intereses	2.354	--	--	--	--	--	--	2.354	
Gastos formalización deudas	(2.688)	(2.544)	(2.164)	(2.016)	(1.554)	--	(8.278)	(10.966)	
Total deudas con entidades de crédito	(334)	97.456	(2.164)	(2.016)	418.446	--	511.722	511.388	
Otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
Total otros pasivos financieros	2.473	--	--	--	--	--	--	2.473	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	2.139	97.456	(2.164)	(2.016)	418.446	--	511.722	513.861	
Emisión de obligaciones y valores similares:									
Emisiones de bonos	--	187.200	1.000.000	700.000	599.000	2.024.000	4.510.200	4.510.200	
Intereses	26.957	--	--	--	--	--	--	26.957	
Gastos formalización emisiones de bonos	(9.463)	(9.419)	(8.607)	(7.150)	(5.667)	(3.460)	(34.303)	(43.766)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	17.494	177.781	991.393	692.850	593.333	2.020.540	4.475.897	4.493.391	
Emisiones de pagarés	409.000	--	--	--	--	--	--	409.000	
Total emisión de pagarés	409.000	--	--	--	--	--	--	409.000	
Total	428.633	275.237	989.229	690.834	1.011.779	2.020.540	4.987.619	5.416.252	

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecidos durante el primer semestre del ejercicio 2023, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

	Miles de Euros		
	31 de diciembre de 2022	Flujos de efectivo	30 de junio de 2023
Pólizas	--	17.270	17.270
Préstamos	420.000	(95.800)	324.200
Pasivos asociados a activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta (Nota 7.2)	75.700	(75.700)	--
Financiación sindicada	100.000	(100.000)	--
Emisión de pagarés	409.000	34.000	443.000
Emisiones de bonos	4.510.200	--	4.510.200
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	5.514.900	(220.230)	5.294.670
Efectivo y medios equivalentes	(159.957)	(96.905)	(256.862)
Endeudamiento financiero neto	5.354.943	(317.135)	5.037.808

9.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad dominante es el siguiente:

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
28-10-2016	8 años	10-2024	1,450%	600.000	187.200	187.200
10-11-2016	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-2017	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-2017	12 años	11-2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
17-04-2018	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-2020	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22-06-2021	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
Total emisiones					2.812.200	2.812.200

Durante el 2022 la Sociedad dominante y SFL (Nota 9.2) convirtieron la totalidad de sus obligaciones en circulación en “bonos verdes”, al amparo de un marco de referencia de financiación verde (Green Financing Framework) cuyos pilares son la eficiencia energética y la prevención y la reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo. Dicha conversión fue aprobada por los bonistas tras aceptar la solicitud de consentimiento lanzada por ambas compañías para cada serie de bonos de acuerdo con los respectivos términos y condiciones de cada emisión.

Las emisiones de obligaciones de fecha de emisión 14-10-2020 y 22-06-2021 fueron admitidas a negociación en el mercado regulado (AIAF Fixed Income Securities Market) de la Bolsa de Madrid (CNMV) y el resto de las emisiones de obligaciones en el mercado regulado (Main Securities Market) de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange).

A 30 de junio de 2023, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.509.329 miles de euros (2.440.714 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de determinadas ratios, con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se cumplen las citadas ratios.

9.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por SFL es el siguiente:

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Miles de Euros		
				Importe de la emisión	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
05-06-20	7 años	06-2027	1,500%	599.000	599.000	599.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	599.000
Total emisiones					1.698.000	1.698.000

Todas las obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado de Euronext París.

A 30 de junio de 2023, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.528.791 miles de euros (1.470.152 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Cumplimiento de ratios financieras -

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento de determinadas ratios, con periodicidad semestral. A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 se cumplen las citadas ratios.

9.3 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. Dicho programa se renovó en septiembre del 2022. A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 no había emisiones vigentes.

9.4 Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, SFL registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado en el mes de mayo de 2023. Las emisiones vigentes a 30 de junio de 2023 ascienden a 443.000 miles de euros (409.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

9.5 Financiación sindicada de la Sociedad dominante

El detalle de la financiación sindicada de la sociedad dominante se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	11-2027	1.000.000	--	1.000.000	--
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	--	1.000.000	--

Con fecha noviembre de 2022 se amplió el vencimiento de la línea de crédito hasta noviembre del 2027. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

El tipo de interés fijado es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

Cumplimiento de ratios financieras –

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras previstas en sus contratos de financiación.

9.6 Financiación sindicada de SFL

El detalle de la financiación sindicada de SFL se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros	Vencimiento	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito (Revolving Credit Facility)	06-2028	835.000	--	--	--
Póliza de crédito	06-2024	--	--	390.000	100.000
Total financiación sindicada SFL		835.000	--	390.000	100.000

Durante el mes de junio del 2023, SFL ha formalizado una nueva línea de crédito sindicada por importe de 835.000 miles de euros con vencimiento en junio del 2028 ampliable hasta 2030. Esta línea tiene la calificación de sostenible que incluye tres indicadores de rendimiento ESG. SFL, a su vez, ha cancelado la línea de crédito por importe de 390.000 miles de euros con vencimiento junio del 2024.

El tipo de interés fijado es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

Cumplimiento de ratios financieras -

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

9.7 Otros préstamos

El Grupo mantiene préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria sujetos al cumplimiento de diversas ratios. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
CADIF	SFL	06.2025	175.000	--	175.000	--
BECM	SFL	07.2027	140.000	--	200.000	--
Banque Postale	SFL	06.2024	--	--	75.000	--
BNP Paribas	SFL	05.2025	100.000	--	150.000	--
Société Générale	SFL	10.2025	100.000	--	100.000	--
Intesa Sanpaolo	SFL	12.2027	100.000	--	100.000	--
Caixabank	SFL	03.2027	100.000	--	100.000	--
Sabadell	SFL	11.2027	50.000	--	50.000	--
Préstamos bilaterales (Revolving Credit Facility)			765.000	--	950.000	--
BBVA	Colonial	04.2027	--	--	100.000	100.000
BNP Paribas Term Loan	SFL	12.2027	300.000	300.000	300.000	300.000
Bankinter	Inmocol	02.2027	24.200	24.200	20.000	20.000
Otros préstamos			324.200	324.200	420.000	420.000
Total préstamos			1.089.200	324.200	1.370.000	420.000

Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF)

En el mes de enero del 2023, la Sociedad dominante ha amortizado anticipadamente la totalidad del préstamo del BBVA de 100.000 miles de euros con vencimiento en abril del 2027.

En el mes de mayo, se ha ampliado el préstamo de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. de 20.000 miles de euros a 24.200 miles de euros, con las mismas condiciones.

Durante el mes de junio del 2023, SFL ha reestructurado sus líneas de crédito, cancelando la totalidad de la línea de 75.000 miles de euros con Banque Postale, reduciendo los saldos disponibles de las líneas de BECM de 200.000 a 140.000 miles de euros y de la línea de BNP Paribas de 150.000 a 100.000 miles de euros.

Cumplimiento de ratios financieras -

Todos los préstamos de la Sociedad dominante y de SFL están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieras, con periodicidad trimestral para la Sociedad dominante y semestral para SFL.

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, se cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

9.8 Pólizas

El Grupo tiene pólizas dispuestas a 30 de junio de 2023 por un importe de 17.270 miles de euros (a 31 de diciembre de 2022 no había pólizas dispuestas).

9.9 Garantías entregadas

La Sociedad dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 30 de junio de 2023 por importe de 8.553 miles de euros (8.883 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Del total de avales entregados, la principal garantía concedida, por importe de 4.804 miles de euros, corresponde a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad dominante y la sociedad Asentia mantienen un acuerdo firmado por el cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia deberá resarcir a la Sociedad dominante de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días.

9.10 Efectivo y medios equivalentes

A 30 de junio de 2023, el estado de situación financiera resumido consolidado recoge "Efectivo y medios equivalentes" por importe de 256.862 miles de euros (2022: 159.957 miles de euros), de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.589 miles de euros (2022: 1.382 miles de euros).

9.11 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el primer semestre del ejercicio 2023 y 2022 en el estado de resultado resumido consolidado 5.406 y 3.693 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio (Nota 13.4).

9.12 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el primer semestre del ejercicio 2023 ha sido del 1,62% (diciembre 2022: 1,44%) o del 1,93% incorporando la periodificación de comisiones (diciembre 2022: 1,73%). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 30 de junio de 2023 (spot) es del 1,69% (diciembre 2022: 1,71%).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el estado de situación financiera resumido consolidado asciende a:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Obligaciones	21.115	26.957
Deudas con entidades de crédito	1.159	2.354
Total	22.274	29.311

9.13 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

Los riesgos básicos a los que está expuesto el Grupo y las políticas de gestión de riesgos se detallan en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 y se reproducen en el informe de gestión intermedio consolidado que forma parte de estos estados financieros intermedios.

10. Instrumentos financieros derivados

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos:

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)
Coberturas de flujos de efectivo-						
Swap	Inmocol	Société Générale	0,8400%	2027	20.000	1.849
Swap	Inmocol	Société Générale	3,0273%	2027	4.200	50
Swap	SFL	CIC	2,6250%	2027	100.000	2.101
Swap	SFL	Société Générale	2,4920%	2029	100.000	2.672
Swap	SFL	CIC	2,4240%	2029	100.000	3.065
Swap	SFL	CADIF	2,4925%	2029	200.000	5.352
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -						
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	5.522
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	33.091
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2029	173.000	17.257
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2029	165.700	16.558
Swap	Colonial	CaixaBank	0,5695%	2029	168.050	16.765
Swap	Colonial	Société Générale	0,6190%	2030	747.500	69.402
Swap	Colonial	Société Générale	0,7075%	2032	173.500	13.547
Swap	Colonial	Natixis	0,7040%	2032	173.300	13.565
Swap	Colonial	Société Générale	0,7600%	2033	213.500	16.116
Swap	Colonial	Natixis	0,7570%	2033	213.350	16.138
Swap	Colonial	JP Morgan	0,8000%	2033	102.750	7.681
Swap	Colonial	Natixis	0,7900%	2033	101.470	7.591
Total a 30 de junio de 2023					2.931.320	248.322

(*) Se incluyen los intereses devengados de las coberturas de flujos de efectivo.

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)
Coberturas de flujos de efectivo -						
CAP	SFL	CIC	2,0000%	2023	100.000	13
Swap	SFL	CIC	2,6250%	2027	100.000	1.762
Swap	SFL	Société Générale	2,4920%	2029	100.000	3.162
Swap	SFL	CIC	2,4240%	2029	100.000	3.603
Swap	SFL	CADIF	2,4925%	2029	200.000	6.322
Swap	Inmocol	Société Générale	0,8400%	2027	20.000	1.829
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas -						
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	5.841
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	35.010
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2029	173.000	18.510
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2029	165.700	17.752
Swap	Colonial	CaixaBank	0,5695%	2029	168.050	17.979
Swap	Colonial	Société Générale	0,6190%	2030	747.500	76.868
Swap	Colonial	Société Générale	0,7075%	2032	173.500	16.035
Swap	Colonial	Natixis	0,7040%	2032	173.300	16.059
Swap	Colonial	Société Générale	0,7600%	2033	213.500	19.140
Swap	Colonial	Natixis	0,7570%	2033	213.350	19.188
Swap	Colonial	JP Morgan	0,8000%	2033	102.750	8.982
Swap	Colonial	Natixis	0,7900%	2033	101.470	8.974
Total a 31 de diciembre de 2022					3.027.120	277.029

(*) Se incluyen los intereses devengados de las coberturas de flujos de efectivo.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. ha contratado otro instrumento financiero derivado para cubrir el incremento del préstamo por un nominal de 4.200 miles de euros, a un tipo del 3,0273% y con vencimiento en febrero del 2027.

El impacto en el estado de resultado resumido consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados se muestra en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2023	Junio 2022
Ingresos por instrumentos financieros derivados		--	--
Gastos por instrumentos financieros derivados		(32)	(59)
Resultado neto por instrumentos financieros derivados	13.4	(32)	(59)

10.1 Contabilidad de coberturas -

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante aplica la contabilidad de cobertura a todos los instrumentos financieros derivados.

A 30 de junio de 2023, el impacto acumulado reconocido por la contabilización de cobertura directamente en el patrimonio neto consolidado ha ascendido a un saldo acreedor de 262.361 miles de euros (Nota 8.4), una vez reconocido el impacto fiscal (2022: 293.115 miles de euros de saldo acreedor).

10.2 Valor razonable de los instrumentos financieros derivados -

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 30 de junio de 2023, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados a 30 de junio de 2023 de 33.000 y -28.707 miles de euros, respectivamente.

11. Acreedores comerciales y otros pasivos no corrientes

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2023 incluye el importe del dividendo aprobado por la junta general de accionistas celebrada el día 15 de junio 2023, que asciende a 132.869 miles de euros, y que ha sido satisfecho durante el mes de julio de 2023.

12. Situación fiscal

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con su movimiento se detalla en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros			
	31 de diciembre de 2022	Altas	Bajas	30 de junio de 2023
Pasivos por impuestos diferidos				
Revalorización de activos	343.006	(13.640)	(7.126)	322.240
Revalorización de activos-España-	139.512	(2.637)	(7.126)	129.749
Revalorización de activos-Francia-	203.494	(11.003)	--	192.491
Diferimiento por reinversión	4.222	--	(95)	4.127
Instrumentos de cobertura	452	9	--	461
Otros	476	(2)	--	474
Total Pasivos por impuestos diferidos	348.156	(13.633)	(7.221)	327.302

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ingresos del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París, así como su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

	Miles de Euros	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Barcelona	20.554	22.188
Madrid	47.676	45.281
Resto España	--	852
París	111.351	97.971
Total patrimonio (negocio tradicional)	179.581	166.292
Total negocio flexible	9.354	6.630
Total importe neto de la cifra de negocios	188.935	172.922

Los ingresos del primer semestre de los ejercicios 2023 y 2022 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato. Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada. A 30 de junio de 2023 el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 18.638 miles de euros (2022: 11.020 miles de euros).

El importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas basadas en parámetros de mercado pactadas contractualmente es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Valor Nominal (*)	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
<i>Menos de un año</i>	303.761	312.436
España	135.075	140.268
Francia	168.686	172.168
<i>Entre uno y cinco años</i>	887.109	752.754
España	220.770	193.050
Francia	666.339	559.704
<i>Más de cinco años</i>	693.438	673.410
España	31.591	26.109
Francia	661.847	647.301
Total	1.884.308	1.738.600
<i>España</i>	387.436	359.427
<i>Francia</i>	1.496.872	1.379.173

(*) Valor nominal sin tener en cuenta el efecto de los incentivos al alquiler.

13.2 Resultados netos por ventas de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	Miles de Euros					
	España		Francia		Total	
	Junio 2023	Junio 2022	Junio 2023	Junio 2022	Junio 2023	Junio 2022
Precio de venta	331.590	31.566	58.296	26.872	389.886	58.438
Baja activo (Notas 5 y 7)	(331.469)	(26.136)	(58.033)	(27.015)	(389.502)	(53.151)
Costes indirectos y otros	(7.119)	119	(421)	(277)	(7.540)	(158)
Resultado neto por venta de activos	(6.998)	5.549	(158)	(420)	(7.156)	5.129

13.3 Variación de valor de activos y deterioros

El desglose del epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado resumido consolidado desglosado por su naturaleza es el siguiente:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2023	Junio 2022
Inversiones inmobiliarias	5	(519.464)	314.624
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	7	(4.937)	--
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		(524.401)	314.624
España		(196.644)	109.191
Francia		(327.757)	205.433

El detalle de la naturaleza de los deterioros registrados en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado resumido consolidado se presenta en la siguiente tabla:

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2023	Junio 2022
Bajas sustitutivas por activos por derechos de uso (Deterioro) / Reversión de valor del inmovilizado material	4	412	--
Bajas sustitutivas del inmovilizado material	4	279	743
Bajas sustitutivas de inversiones inmobiliarias	5	(646)	--
		(619)	(241)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		(574)	502

13.4 Ingresos y gastos financieros

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

	Nota	Miles de Euros	
		Junio 2023	Junio 2022
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados		2.515	210
Total Ingresos financieros		2.515	210
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(49.664)	(40.622)
Costes financieros capitalizados		4.977	5.013
Gastos financieros por actualización		(807)	(569)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda		(1.480)	--
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	9.11	(5.406)	(3.693)
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	8.4	1.427	546
Gastos por instrumentos financieros derivados	10	(32)	(59)
Total Gastos financieros		(50.985)	(39.384)
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(48.470)	(39.174)

14. Información financiera por segmentos

Todas las actividades del Grupo se realizan en España y Francia. La información por segmentos es la siguiente:

Información por segmentos primer semestre de 2023	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 13.1)	20.554	47.676	111.351	--	179.581	9.354	--	188.935
Otros ingresos	--	--	3.974	--	3.974	--	2.204	6.178
Resultado neto por ventas de activos (Nota 13.2)	14	(7.012)	(158)	--	(7.156)	--	--	(7.156)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 13.3)	(82.760)	(113.884)	(327.757)	--	(524.401)	--	--	(524.401)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 13.3)	(138)	(481)	--	--	(619)	45	--	(574)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(65.571)	(78.191)	(219.048)	--	(362.810)	3.830	(23.250)	(382.230)
Resultado financiero (Nota 13.4)	--	--	--	--	--	--	(48.470)	(48.470)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	(430.700)	(430.700)
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	(418.228)	(418.228)
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 8.6)	--	--	--	--	--	--	71.017	71.017
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	(347.211)	(347.211)

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2023 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	4.709	--	--	4.709
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(4.709)	--	(4.709)

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

Información por segmentos primer semestre de 2022	Miles de Euros							
	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio Flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 13.1)	22.188	45.281	97.971	852	166.292	6.630	--	172.922
Otros ingresos	--	100	1.029	--	1.129	--	2.188	3.317
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 13.2)	--	5.549	(420)	--	5.129	--	--	5.129
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 13.3)	256	108.423	205.433	512	314.624	--	--	314.624
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 13.3)	(23)	(218)	--	--	(241)	--	743	502
Beneficio / (Pérdida) de explotación	19.183	149.993	298.580	1.672	469.428	1.654	(29.784)	441.298
Resultado financiero (Nota 13.4)	--	--	--	--	--	--	(39.174)	(39.174)
Resultado antes de impuestos	--	--	--	--	--	--	402.124	402.124
Resultado consolidado neto	--	--	--	--	--	--	403.890	403.890
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 8.6)	--	--	--	--	--	--	(48.442)	(48.442)
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante (Nota 3)	--	--	--	--	--	--	355.448	355.448

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el primer semestre del ejercicio 2022 han sido las siguientes:

	Miles de Euros			
	Negocio Tradicional	Negocio Flexible	Unidad Corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	4.112	--	--	4.112
Beneficio / (Pérdida) de explotación	--	(4.112)	--	(4.112)

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

15. Información operaciones y saldos con partes vinculadas

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el Grupo no mantiene saldos, ni ha realizado operaciones, con partes vinculadas.

16. Retribuciones y otras prestaciones al consejo de administración y a los miembros de la alta dirección

16.1 Composición del consejo de administración

A 30 de junio de 2023, el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 5 mujeres (8 hombres y 3 mujeres a 30 de junio de 2022).

A 30 de junio de 2023 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Otro externo
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente	Ejecutivo
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Manuel Puig Rocha	Consejero	Dominical
Dña. Begoña Orgambide García	Consejera	Dominical
D. Luis Maluquer Trepal	Consejero	Independiente
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	Consejera	Independiente
Dña. Miriam González Amézqueta	Consejera	Independiente

En la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada en fecha 15 de junio de 2023, se ha nombrado consejera independiente a Dña. Miriam González Amézqueta y como consejero dominical al D. Manuel Puig Rocha.

16.2 Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas por los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

	Miles de Euros					
	30 de junio de 2023			30 de junio de 2022		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	782	--	782	4.509	--	4.509
Dietas consejeros no ejecutivos:	543	6	549	434	18	452
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	642	10	652	480	15	495
Retribución consejeros	504	10	514	342	15	357
Retribución adicional comisión de auditoría y control	63	--	63	63	--	63
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	75	--	75	75	--	75
Total	1.967	16	1.983	5.423	33	5.456

Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	782	--	782	4.509	--	4.509
---	-----	----	-----	-------	----	-------

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo.

Con fecha 30 de abril de 2022, se finalizó la relación laboral de D. Juan José Brugera Clavero con la Sociedad dominante lo que supuso el pago de una indemnización por importe de 3.000 miles de euros, importe que se encuentra incluido en el epígrafe "Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos" a junio de 2022.

A 30 de junio de 2023 y 2022, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, que incluye, para ambos ejercicios, la prima anual de seguro de responsabilidad civil en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones. A 30 de junio de 2023 y 2022, la Sociedad dominante ha registrado por dicho concepto, un importe de 255 y 473 miles de euros, respectivamente.

La junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales conjuntas de 113 y 150 miles de euros en 2023 y 2022, respectivamente. A 30 de junio de 2023, la Sociedad dominante ha registrado 56 miles de euros por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado resumido consolidado (2022: 75 miles de euros).

Adicionalmente a lo expuesto en el párrafo anterior, el Grupo no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida a los anteriores y actuales miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante.

A 30 de junio de 2023 un miembro del consejo de administración tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en junta general de accionistas (dos miembros del consejo de administración a 30 de junio de 2022).

Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2023 y 2022, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad dominante y los miembros del consejo de administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

16.3 Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante, excluyendo el consejero delegado y otro consejero ejecutivo cuyas remuneraciones se encuentran incluidas dentro de las remuneraciones de los miembros del consejo de administración, está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas distintas al consejero delegado que, dependiendo directamente de él, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 30 de junio de 2023 la alta dirección está formada por tres hombres y tres mujeres (junio de 2022: tres hombres y dos mujeres).

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el primer semestre del ejercicio 2023 ascienden a 1.173 miles de euros (junio de 2022: 965 miles de euros).

El consejo de administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales de 71 y 67 miles de euros, en 2023 y en 2022, respectivamente. A 30 de junio de 2023 y 2022, la Sociedad dominante ha registrado 35 y 34 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gastos de personal" del estado de resultado consolidado.

A 30 de junio de 2023 y 2022 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

16.4 Nuevo plan de incentivos a largo plazo

Con fecha 30 de junio de 2021, la junta general de accionistas aprobó un nuevo plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigido a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el "Plan"), y deja sin efecto el plan de entrega de acciones que fue aprobado por la junta general de accionistas celebrada el 21 de enero de 2014 y prorrogado por última vez, por un período de dos años por acuerdo de la junta general de accionistas del 30 de junio de 2020.

Los beneficiarios del Plan deberán suscribir y aceptar las condiciones del Plan para tener derecho al mismo, y la entrega de las acciones quedará supeditada en todo caso a que los beneficiarios del Plan tengan relación laboral o mercantil con cualquier sociedad del Grupo en las fechas en que se produzca la entrega.

El Plan tendrá una duración de 5 años y se dividirá en 3 ciclos anuales solapados de 3 años de duración cada uno de ellos independientes entre sí (es decir, con entrega de las acciones que correspondan a cada ciclo una vez transcurridos 3 años desde el inicio de cada ciclo).

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Intermedio Consolidado correspondiente al primer semestre del ejercicio 2023

1. Situación del Grupo

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona durante el primer semestre de 2023 se ha situado en los 122.000m². Las ubicaciones más demandadas continúan siendo el centro ciudad y el 22@, que concentraron el 73% del total de la absorción del mercado. La disponibilidad total de mercado ha disminuido hasta el 10,21% (12,2% en diciembre 2022), mientras que, en el CBD, la tasa de disponibilidad se reduce hasta el 4.5%. La renta prime se sitúa en 28€/m²/mes.

Madrid

La demanda del primer semestre en el mercado de Madrid ha alcanzado los 240.000m². La calidad de los edificios sigue siendo uno de los principales objetivos en la contratación de oficinas. En este sentido, cabe destacar que casi el 80% de las transacciones con una superficie igual o superior a 1.000m² se firmaron en edificios de grado A. Resalta la polarización de mercado: la escasez de espacio de alta calidad en el CBD sigue presionando al alza los alquileres Prime, que incrementaron en el segundo trimestre de 2023, pasando de 37,00€/m²/mes a 37,50€/m²/mes. La tasa de disponibilidad disminuye en el CBD hasta el 4.8%.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del primer semestre de 2023 ha alcanzado los 421.000 m², cifra ligeramente superior a la del primer trimestre. La demanda en el CBD concentró un 25% de la absorción de mercado (un 30% más que la media de los últimos 5 años). La desocupación en el CBD sigue en niveles mínimos del 2,6% y la disponibilidad de Grado A continúa en el 0,4%. La renta prime, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, se sitúa en 1.000€/m²/año.

El volumen de inversión en París alcanzó los 2.800 millones de euros en el primer semestre de 2023: el 46% de las transacciones se han producido en el Centro Ciudad y CBD de París. Los inversores nacionales acumularon más del 90% del total invertido. La rentabilidad prime se sitúa en 3,50%.

Estructura organizativa y funcionamiento

Colonial es la SOCIMI de referencia en el mercado de oficinas de calidad en Europa y desde finales de junio 2017 miembro del IBEX 35, índice de referencia de la bolsa española.

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 3.100 millones de euros con un free float en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 12.000 millones de euros.

La estrategia de la compañía se centra en la creación de valor industrial a través de la creación de producto prime de máxima calidad a través de actuación de reposicionamiento y transformación inmobiliaria de los activos.

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones prime, principalmente el CBD.

- Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.
- Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.
- Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory” con componentes “value added”.
- Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor superior a la media del mercado.

Colonial es hoy la compañía europea con mayor focalización en zonas centro de ciudad y lidera el mercado inmobiliario español en términos de calidad, sostenibilidad y eficiencia de su porfolio de oficinas.

Asimismo, ha adoptado un enfoque integral de todos los ámbitos de Responsabilidad Social Corporativa aspirando a los máximos estándares de (1) sostenibilidad y eficiencia energética, (2) gobierno corporativo y transparencia, así como (3) excelencia en RRHH y actuaciones sociales y haciéndolos una parte integral de la estrategia del Grupo.

En los últimos años, el Grupo ha materializado importantes desinversiones de activos non-core por valor de más de 2.000 millones de euros, con primas sobre la valoración en curso.

Asimismo, en el marco de mejorar el portafolio Prime del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 4.000 millones de euros de inmuebles core CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

El Grupo dispone a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 de una robusta estructura de capital con un sólido rating de “Investment Grade”. A 30 de junio de 2023, el LTV (loan to value) del Grupo se sitúa en el 38,8%, si bien, al incluir la venta de activos CMA II, Somport y Cedro y el dividendo pagado por Colonial el LTV (Loan to value) proforma del Grupo asciende a 39,2%.

La estrategia de la Sociedad pasa por consolidarse como líder de oficinas prime en Europa con especial énfasis en los mercados de Barcelona, Madrid y París:

- Una estructura de capital sólida con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia – investment grade.
- Una rentabilidad atractiva para el accionista en base a una rentabilidad recurrente combinado con una creación de valor inmobiliaria a partir de iniciativas “value added”.

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 30 de junio de 2023, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 189 millones de euros, de los cuales 183 millones de euros corresponden a ingresos por rentas analíticos (ver Medidas Alternativas de Rendimiento, en adelante “MAR”).

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield en España y Francia al cierre del semestre, ha sido de 524 millones de euros de resultado negativo. La variación de valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.

El resultado financiero neto ha sido de 48 millones de euros de gasto.

El resultado antes de impuestos y del atribuido a las participaciones no dominantes a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a 431 millones de euros negativos.

Finalmente, y una vez descontado el resultado neto atribuible a participaciones no dominantes de 71 millones de euros negativo y el impuesto de sociedades de 12 millones de euros positivo, el resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante asciende a 347 millones de euros negativo.

Resultados del primer semestre del ejercicio 2023

1. El resultado neto recurrente (MAR) por acción crece un +14%

El Grupo Colonial ha cerrado el primer semestre del ejercicio 2023 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el elevado crecimiento de ingresos.

- ✓ Ingresos por rentas analíticos (MAR) de 183 millones de euros, +8% vs año anterior
- ✓ EBITDA analítico (MAR) de 152 millones de euros, +18% vs año anterior
- ✓ Resultado neto recurrente (MAR) de 87 millones de euros, +14% vs año anterior
- ✓ Resultado neto recurrente por acción (MAR) de 16,1€cts, +14% vs año anterior

El resultado recurrente ha aumentado en niveles de doble dígito sobre la base de un sólido crecimiento de los ingresos. El crecimiento de ingresos se ha obtenido por una combinación de varios factores: (1) la capacidad de capturar el efecto de indexación, (2) crecimientos de rentas y aumentos de ocupación complementados principalmente por (3) ingresos de la exitosa entrega de proyectos.

La gestión eficiente de los costes ha resultado en un crecimiento del EBITDA analítico (MAR) del +18% interanual que ha permitido el incremento del +14% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 87 millones de euros.

La ejecución del programa de desinversiones ha supuesto que el incremento del resultado neto recurrente (MAR) sea inferior, excluyendo este impacto de gestión activa de la cartera, dicho resultado hubiese crecido un +25% respecto al año anterior.

La valoración de la cartera de activos ha tenido un comportamiento resiliente con una corrección del (3%) “like-for-like”, por lo que resultado neto del periodo atribuido a la Sociedad dominante es de 347 millones de euros negativo. Cabe destacar que la variación de valor no supone una salida de caja.

2. Ingresos & EBITDA rentas con crecimiento elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Colonial cierra el primer semestre del ejercicio 2023 con unos ingresos por rentas analíticos (MAR) de 183 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) (MAR) de 170 millones de euros.

El crecimiento de los ingresos analíticos (MAR) es sólido tanto en términos absolutos con un +8%, así como en términos comparables con un incremento del +10% “like for like”, demostrando la fortaleza del posicionamiento prime de Colonial.

El incremento de los ingresos analíticos (MAR) “like for like” del +10% se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas. Resaltan en particular las carteras de Madrid (+13% “like for like”) y París (+10% “like for like”)

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) (MAR) han aumentado un +11% y en términos comparables “like for like” un +13%.

1. El EBITDA rentas (MAR) de la cartera de París han aumentado un +14% en términos totales y un +10% en términos comparables “like for like”. El incremento “like for like” es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, Washington Plaza, 103 Grenelle, Louvre Saint Honoré oficinas y #Cloud, entre otros.

2. En el portafolio de Madrid, el EBITDA rentas (MAR) han aumentado un +15% en términos totales, impulsados por un fuerte incremento del +23% “like for like”, debido principalmente a ingresos superiores en los activos de Recoletos 37, Ortega y Gasset 100, The Window, Castellana 163 y Santa Engracia, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

3. En el portafolio de Barcelona han disminuido un 6% debido principalmente a las entradas en rehabilitación de los activos de Parc Glories II y Diagonal 197. En términos comparables “like for like” han aumentado un

+4%, destacando el incremento de los ingresos en los activos de Diagonal 682, Diagonal 409 y Diagonal Glories, entre otros.

Crecimiento de ingresos en base a múltiples palancas

El aumento de ingresos de +14 millones de euros se basa en un modelo de negocio con múltiples palancas de crecimiento.

1. "Pricing Power": Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación - contribución del +8% al crecimiento global

La cartera Core ha aportado +14 millones de euros de crecimiento de ingresos basado en un sólido crecimiento "like for like" del +10% por el fuerte "pricing power" que permite capturar plenamente el impacto de indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.

2. Proyectos entregados - contribución del +8% al crecimiento global

La entrega de proyectos y el programa de renovaciones han aportado +14 millones de euros de crecimiento de ingresos (contribución del +8% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Biome, Cézanne Saint-Honoré y Washington Plaza en París, Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como Diagonal 530 y Wittywood en Barcelona.

3. Adquisición de Activos Prime - contribución del +3% al crecimiento global

La adquisición de la sede de Amundi en París en abril 2022 ha aportado +6 millones de euros de crecimiento de ingresos en el primer semestre 2023.

4. Programa de desinversiones – "Flight to Quality"

La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos "no like for like" han supuesto una reducción del (12%) interanual de los ingresos.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

1. Altos volúmenes de contratación

La cartera de activos prime ha capturado de nuevo un volumen de contratos en niveles de máximos históricos: 54 contratos de alquiler correspondientes a 97.209m².

Los contratos firmados corresponden a unas rentas anuales de 43 millones de euros de las cuales más de un 50% se han realizado con clientes de los sectores de lujo, media y tecnología, así como consultoría y asesoría.

Estos sólidos resultados comerciales son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en el CBD.

Después de un primer trimestre muy fuerte en contratación de 45.860m², durante el segundo trimestre de nuevo se han firmado más de 51.000m², la mitad en Madrid y el resto en París y Barcelona.

En términos acumulados, un 44% del esfuerzo comercial (42.787m²) corresponde a nuevos contratos firmados, repartidos en los tres mercados donde opera el Grupo.

En cuanto a renovaciones de contratos, se han firmado un total de 54.422m², destacando los 31.159m² renovados en Madrid.

2. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%, alcanzando una de las ratios más altos del sector. Destaca en particular la cartera de inmuebles de París que ha alcanzado plena ocupación con un 100% seguida del portafolio de Madrid con un 97%.

En lo que va de año la ocupación de la cartera ha aumentado en más de 150 puntos básicos (en adelante pb) impulsado por mejoras de ocupación en todos los segmentos. El mayor avance semestral se ha producido en Barcelona con una mejora de la ocupación de más de 500 pb en 6 meses.

Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en las recientes entradas de explotación de los programas de renovación de Diagonal 530 y Torre Marenostrom así como el inmueble secundario de Sant Cugat. Excluyendo estos tres activos la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 95%.

3. Incremento de Rentas - Polarización & “Pricing Power”

“Pricing Power” - Captura de indexación en todos los contratos con un crecimiento medio del +5,7%

Gracias a una cartera de clientes prime, el portafolio de activos del Grupo Colonial ha capturado el impacto de la indexación en los alquileres, aplicando en todos los contratos la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la ejecución de la indexación en la cartera de contratos en el primer semestre de 2023, las rentas anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5,7% (+4% en España y +6% en París).

Dichos resultados muestran el fuerte “Pricing Power” del portafolio Prime de Colonial: la calidad de los clientes, así como la naturaleza de los contratos del Grupo Colonial permiten capturar todo el incremento de indexación y por tanto ofrecer una clara protección de los flujos de caja de los activos en entornos inflacionistas como los actuales.

“Pricing Power” – Aceleración del crecimiento de rentas mercado

El Grupo Colonial ha registrado un crecimiento del +7% respecto de la renta de mercado a 31 de diciembre de 2022 en las rentas firmadas en los contratos de oficinas. El mayor incremento de rentas se ha producido en la cartera de París con un +11% vs la renta de mercado de oficinas a 31 de diciembre de 2022.

Cabe destacar que el crecimiento de rentas se ha acelerado en los contratos de oficinas firmados durante el segundo trimestre en más de 400 pb. En particular ha pasado de un +3% en el primer trimestre hasta un +7% en el segundo trimestre.

Destaca el avance del mercado de París con un crecimiento del +11% impulsado por la firma de un contrato de más de 9.000 m² con una empresa de lujo en niveles de renta por encima de 940 €/m²/año.

“Pricing Power” - Incremento de las rentas de oficinas en renovaciones” “release spreads” del +7%

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas de oficinas un +7% respecto a las rentas anteriores (“release spreads”).

Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

Destaca la cartera de activos de oficinas de París con un incremento del +13% en el segundo semestre de 2023.

Cartera de Proyectos

1. Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de 183.884m², distribuidos en 8 activos.

Durante el mes de julio de 2023, se ha realizado la entrega del proyecto Louvre Saint Honoré. La entrega se ha producido antes de la fecha prevista y con niveles de rentabilidad máximos gracias a la disciplina en los costes de construcción y a un elevado precio de alquiler. El ambicioso proyecto ha sido encargado al multipremiado arquitecto Jean Nouvel junto con el prestigioso estudio de arquitectura B. Architecture. Este histórico e icónico edificio, con excepcionales vistas al museo del Louvre, se encuentra alquilado a la Fundación Cartier, del grupo Cartier, con una duración de obligado cumplimiento de 20 años a máximos precios de mercado.

Durante este semestre se ha realizado la entrega del proyecto Plaza Europa 34, completamente alquilado al Grupo Puig, con un contrato de obligado cumplimiento de 10 años. El activo contará con la certificación medioambiental Leed Gold, y se considera un edificio Nearly Zero Emissions Building (NZEB).

De este modo, y a fecha de publicación de resultados, ya se han entregado completamente 7 proyectos de los 8 activos de la cartera. El único proyecto en curso es Méndez Álvaro Campus (activo situado en el sur de la Castellana de Madrid) del que se prevé su entrega a principios del 2024.

>Elevado Grado de avance en la entrega / entrada en explotación: 7 de 8 proyectos entregados confirmando la yield on cost del 6-7%

>Elevado nivel de pre-alquiler de los proyectos: 7 de 8 proyectos: De los 8 proyectos de la cartera, 7 ya están pre-alquilados, restando únicamente 1.100m² del inmueble Velázquez, actualmente en fase de negociaciones, y el Campus en Méndez Álvaro, cuya comercialización se inició a finales de 2022.

Actualmente se está analizando un nuevo proyecto en el inmueble Rives de Seine, inmueble situado en el distrito Bercy/Gare de Lyon en Paris, distrito con una excelente accesibilidad en transporte público.

El activo cuenta con una superficie de 22.000m² y se convertirá en un edificio de referencia con los mayores estándares de sostenibilidad, con infraestructuras de calidad con los mejores avances tecnológicos y una arquitectura y diseño de excelencia.

Valoración de Activos y Estructura de Capital

1. Valores de activos – Polarización & Posicionamiento Prime

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a 12.209 millones de euros (12.880 millones de euros incluyendo “transfer costs”), un 6% inferior al valor de diciembre de 2022 debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el primer semestre 2023 y a la corrección de las valoraciones del 3%.

En términos “like for like”, el portafolio de Colonial ha corregido un 3% en 6 meses.

Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactada por el aumento de las “yields” de valoración¹ (+30 pb en 6 meses).

Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y al crecimiento de rentas, junto con la exitosa entrega de proyectos, han supuesto una creación de valor Alpha que ha permitido compensar parcialmente la corrección de valores debida a la expansión de yields.

Asimismo, las ubicaciones CBD y centro Ciudad han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias, hecho que ha supuesto que las correcciones hayan sido de las más moderadas del sector.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a cierre del primer semestre del ejercicio 2023 asciende a 5.870 millones de euros correspondiente a 10,88€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,25 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 11,12€/acción registrando una corrección del (6%) en 6 meses. En un entorno

aumento de tipos el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener resiliente el valor neto de activos de Colonial.

2. Desinversiones adicionales fortaleciendo la estructura de capital

Con posterioridad al cierre del primer semestre, el Grupo ha escriturado ventas de activos por un importe de 75 millones de euros.

En particular se han cerrado las ventas de dos activos no estratégicos en ubicaciones periféricas en el norte de Madrid: el solar Puerto Somport en el submercado de Las Tablas y el inmueble Cedro, ubicado en la zona secundaria de Madrid de Alcobendas y que presenta una desocupación del 17%.

Estas dos desinversiones suponen completar el programa de desinversiones de 500 millones de euros anunciado a principios del ejercicio y ampliar el volumen de desinversión en más de 40 millones de euros, alcanzando un nivel de ventas totales de 548 millones de euros. Colonial se mantendrá en una posición neta vendedora durante los próximos meses, siempre que surjan oportunidades de desinversión interesantes.

El programa de desinversiones se enmarca en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

3. Estructura de Capital

A cierre del primer semestre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV proforma del 39,2% (incluida la venta de activos CMA II, Somport y Cedro y el dividendo pagado por Colonial).

Durante el primer semestre de 2023, el Grupo ha ejecutado gran parte de su programa de desinversiones, reduciendo su deuda neta en 317 millones de euros y ampliando el vencimiento medio de la misma.

El Grupo ha reforzado su liquidez con una nueva línea de crédito de 835 millones de euros y vencimiento a 5 años. Dicha línea de crédito ha sido contratada con un “pool” de 10 bancos internacionales y ha sido estructurada como línea de financiación sostenible. Esta línea de financiación está vinculada a 3 objetivos ESG, reducción de huella de carbono, rating GRESB y certificación de los edificios, por lo que un buen desempeño ESG del grupo permitirá reducir el coste financiero asociado.

Con ello la liquidez del Grupo asciende a 2.857 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

A 30 de junio de 2023, el 100% de la deuda está a tipo de interés fijo o cubierto con un tipo de interés spot del 1,69%, 2pb inferior al coste financiero spot al cierre del 2022.

El Grupo Colonial tiene limitado el impacto de la subida de los tipos de interés mediante instrumentos financieros:

- ✓ La cartera de pre-coberturas de tipos de interés cubre el 53% de la futura deuda necesaria para refinanciar todos los vencimientos a un tipo strike de 0,64%.
- ✓ A 30 de junio de 2023, el importe registrado en la reserva de valoración de instrumentos financieros de cobertura del patrimonio neto asciende a 262 millones de euros.

El sólido perfil financiero del Grupo se refleja en una calificación crediticia de BBB+ ratificada durante el primer semestre por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 14.13 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2022, así como de la Nota 9.13 los presentes estados financieros intermedios resumidos.

4. Objetivo y políticas de gestión del riesgo

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medio ambientales, sociales y económicos entre otros. Este equilibrio, junto una visión dinámica del riesgo, refuerzan el liderazgo de Colonial en el sector y consolidan su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, el Grupo ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados. Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, Colonial elabora un mapa de riesgos corporativo, el cual identifica los principales riesgos que afectan al Grupo, y los evalúa en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza de forma periódica cada año, con el objetivo de disponer de una herramienta de gestión de riesgos integrada y dinámica, que evoluciona con los cambios del entorno en el que opera la compañía y los cambios de la propia organización.

Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al consejo de administración, el Comité de Auditoría y Control y la unidad de auditoría interna. El SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la alta dirección, direcciones operativas y propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos.

El consejo de administración tiene atribuida la función de determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad del Grupo, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. Para la gestión de dicha función cuenta con el apoyo del Comité de Auditoría y Control, el cual realiza, entre otras, las siguientes funciones relativas al ámbito del control y gestión de riesgos:

- Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer adecuadamente.
- Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

Adicionalmente, Colonial tiene constituidas la unidad de cumplimiento normativo y la unidad de auditoría interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La unidad de cumplimiento normativo tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que le puedan afectar por el desarrollo de su actividad, y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias, contempladas en sus planes anuales aprobados por el Comité de Auditoría y Control, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los planes de acción y controles implantados por las correspondientes direcciones para mitigar dichos riesgos.

Para una mejor gestión de los riesgos, Colonial diferencia en dos grandes ámbitos los distintos tipos de riesgos a los que se expone el Grupo en función de su origen:

- Riesgos externos: riesgos relativos al entorno en el que Colonial desarrolla su actividad y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.
- Riesgos internos: riesgos originados a partir de la propia actividad de la compañía y su equipo gestor.

Entre los principales riesgos externos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- Riesgos económicos, derivados de la coyuntura geopolítica y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores y del mercado de capitales.
- Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.

- Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados financieros, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal y los de contraparte de los clientes principales.
- Riesgos del entorno, como son los relacionados con la gestión de crisis, los derivados de la regulación y demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados con los riesgos físicos y de transición provocados por el cambio climático con consecuencias en la actividad del Grupo.

Entre los principales riesgos internos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- Riesgos estratégicos en relación a la dimensión y diversificación del Grupo y a la composición del portfolio de activos.
- Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el coste de los proyectos de obra, así como el plazo para su ejecución, con la gestión del nivel de endeudamiento y de la calificación crediticia actual, con ciberataques o fallos en los sistemas de información, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial o de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) por parte de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise.

La invasión de Ucrania por Rusia, y las incertidumbres geopolíticas generadas como consecuencia de la misma, ha contribuido, ya desde el ejercicio 2022, a un deterioro adicional de la coyuntura macroeconómica ocasionando, entre otras cuestiones, un aumento de las expectativas de recesión, así como una mayor inestabilidad y volatilidad en los mercados financieros a nivel mundial. Ante este contexto, el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario se ha visto altamente impactado, como consecuencia del aumento histórico adoptado por el Banco Central Europeo de los tipos de interés con el objetivo de tratar de contener la elevada inflación que ha caracterizado al ejercicio 2022, prolongándose durante el primer semestre de 2023, si bien de forma más contenida. En este sentido, la gestión de la estructura financiera ha continuado siendo una prioridad para el Grupo en este primer semestre de 2023.

Adicionalmente, la complejidad para materializar operaciones de desinversión de activos no estratégicos se ha mantenido alta, dado que las estrategias del mercado de inversión se han visto paralizadas.

Así mismo, los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategia en dicho ámbito, de forma que el Grupo lleva a cabo actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, así como la optimización de su impacto medioambiental. En este ámbito de ESG, los riesgos de ámbito normativo siguen considerándose relevantes, dada la incertidumbre generada por el impacto que pueda tener la taxonomía europea.

En este entorno de elevada complejidad, el Grupo continúa monitorizando la evolución de dichos riesgos y del correcto funcionamiento de los sistemas de control implantados, con el fin de mitigarlos de forma adecuada y garantizar las operaciones, valor y objetivos estratégicos del Grupo.

5. Hechos posteriores

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de la venta de dos inmuebles por parte de la Sociedad dominante, sitios en la provincia de Madrid, por un precio total de venta de 75.000 miles de euros.

6. Evolución previsible

Este último semestre se ha caracterizado por un contexto económico marcado por la elevada inflación e incertidumbre. El conflicto entre Rusia y Ucrania junto con la crisis energética, entre otros factores, han provocado un deterioro económico.

Una vez cerrado el primer semestre del año con el ciclo de actividad superando obstáculos de muy diversa naturaleza y con importantes divergencias tanto sectoriales como regionales, la sensación es que nos encontramos cerca de un

punto de inflexión, a partir del cual se irán manifestando con más intensidad los efectos del endurecimiento monetario acumulado en el último año y medio.

La perspectiva europea es más optimista de lo que sugirieron los signos iniciales hace unos meses, impulsado en gran medida por los menores precios de la energía, aunque todavía se espera un crecimiento bajo en 2023. Se prevé que las perspectivas de crecimiento para el ejercicio 2024 mejoren.

Estrategia a futuro

En este contexto de mercado, la estrategia de Colonial continúa comprometida con la creación de valor a largo plazo en el sector de oficinas prime, con el foco en la calidad y retornos ajustados al riesgo, y con un fuerte calificación crediticia y posición de liquidez.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

A consecuencia de las propias características del Grupo, sus actividades y su estructura, habitualmente en Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. no se realizan actuaciones de investigación y desarrollo.

8. Acciones Propias

A 30 de junio de 2023 la Sociedad dominante mantiene un saldo final de 8.149.519 acciones de 20.374 miles de euros de valor nominal (2,5 euros por acción), que representan un 1,51% del capital social de la Sociedad dominante.

Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)

A continuación, se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Colonial, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (*ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*). Estas *Alternative Performance Measures* no han sido auditadas ni revisadas por el auditor (PricewaterhouseCoopers) de la Sociedad.

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Like for like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera
EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets) EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.	Se calcula en base al Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value) EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.	Calculado ajustando en el EPRA NTA las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas <i>“Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, “Emisiones de obligaciones y valores similares”, y “Emisiones de pagarés”</i> excluyendo <i>“Intereses”</i> (devengados), <i>“Gastos de formalización”,</i> y <i>“Otros pasivos financieros”</i> del estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el <i>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</i> la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> .	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero neto (EFN)”</i> entre la suma de la <i>“Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo”</i> más las <i>“acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el <i>“Endeudamiento financiero bruto”</i> minorado del importe de la partida <i>“Efectivo y medios equivalentes”</i> de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%, ajustado por el importe de los compromisos por <i>“aplazamientos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios”,</i> entre la suma de <i>“la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%”,</i> la <i>“autocartera de la sociedad dominante”</i> y el <i>EPRA NTA del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes”</i> .	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.
Like for like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida <i>“Importe neto de la cifra de negocio”</i> comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA analítico <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones”, “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, “Variaciones neta de provisiones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioros”, así como los gastos incurridos en la “Amortización” y “Resultado financiero” derivado del registro de la normativa “NIIF 16 arrendamientos financieros”, asociado al negocio flexible (co-working).	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA rentas	Calculado como los “Ingresos por rentas analíticas” menos los “Gastos de explotación netos analíticos”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Ingresos por rentas analíticos	Calculado como el “Importe neto de la cifra de negocio” ajustado por los “Ingresos del negocio flexible” y por el “Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos de explotación netos analíticos	Calculado como la suma de “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” ajustado por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo”, por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible”, por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios”, por los “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y por la “Variación de provisiones”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Otros ingresos analíticos	Calculado como la partida de "Otros ingresos" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por "Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo", "Importe neto de la cifra de negocio, Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible", "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible", "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" y "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos estructura analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos", "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios", "Variación neta de provisiones", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Extraordinarios analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Calculado como la suma de las partidas <i>“Resultados netos por venta de activos”</i> y <i>“Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”</i> del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Amortizaciones y provisiones analíticas	Calculado como la suma de las partidas <i>“Amortizaciones”</i> y <i>“Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”</i> del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por <i>“Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”</i> y por la <i>“Variación neta de provisiones”</i> .	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Resultado financiero analítico	Calculado como la suma de las partidas <i>“Ingresos financieros”</i> y <i>“Gastos financieros”</i> del estado de resultado resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y ajustado por el <i>“Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”</i> .	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

Las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas y en los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes o en los desgloses de las partidas (sub-partidas) incluidas en las correspondientes notas explicativas de la memoria, salvo por lo que se indica a continuación.

Se incluye a continuación una conciliación de aquellas medidas alternativas de rendimiento cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas o sub-partidas de las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, según lo dispuesto en el párrafo 28 de las mencionadas recomendaciones.

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Millones de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.209	13.005
Más: costes de transacción	671	722
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.880	13.727
España	4.431	4.904
Francia	8.449	8.823

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	Millones de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Barcelona	1.209	1.261
Madrid	2.268	2.733
Paris	7.116	7.525
Cartera de explotación	10.594	11.519
Proyectos	1.616	1.466
Otros	--	20
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.209	13.005
España	4.300	4.759
Francia	7.909	8.246

Like for like Valoración

Like-for-like Valoración	Millones de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Valoración a 1 de enero	13.005	12.436
Like for like España	(109)	(21)
Like for like Francia	(279)	179
Adquisiciones y desinversiones	(407)	412
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.209	13.005

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Millones de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.651	6.159
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NTA	5.651	6.159
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	135	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	13	14
Diluted NTA at Fair Value	5.799	6.321
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	318	339
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(247)	(276)
EPRA NTA	5.870	6.384
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NTA por acción	10,88	11,83

EPRA NDV (Net Disposal Value)

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	Millones de euros	
	30/06/2023	31/12/2022
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.651	6.159
<i>Incluye/excluye:</i>		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--
Diluted NDV	5.651	6.159
<i>Incluye:</i>		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	135	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--
(iv) Revalorización de existencias	13	14
Diluted NDV at Fair Value	5.799	6.321
<i>Excluye:</i>		
(v) Impuestos diferidos	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--
(ix) Valor de mercado de la deuda	418	541
EPRA NDV	6.217	6.862
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NDV por acción	11,52	12,72

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Millones de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Endeudamiento financiero bruto	5.295	5.515
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	-
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(257)	(160)
(A) Endeudamiento financiero neto	5.038	5.355
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.880	13.727
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	89	98
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante	12.969	13.825
Loan to Value Grupo (A)/(B)	38,8%	38,7%

LtV Holding o LtV Colonial

LtV Holding o LtV Colonial	Millones de Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Sociedad Holding	30/06/2023	31/12/2022
Endeudamiento financiero bruto	2.812	2.988
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(195)	(85)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.617	2.903
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción, autocartera de la Sociedad dominante y EPRA NTA de las sociedades dependientes con participaciones no dominantes	9.106	9.971
Loan to Value Holding (A)/(B)	28,7%	29,1%

Like for like Rentas

Like-for-Like Rentas	Millones de Euros			
	Barcelona	Madrid	Paris	Total
Ingresos por Rentas analítico 30/06/2022	24	48	98	170
Like for like	0	5	8	14
Proyectos y altas	(2)	3	0	2
Inversiones y desinversiones	0	(6)	5	(2)
Otros e indemnizaciones	(0)	0	0	(0)
Ingresos por Rentas analítico 30/06/2023	22	50	111	183

EBITDA analítico

EBITDA analítico	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Beneficio de explotación	(382)	441
Ajuste: "Amortizaciones"	5	5
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	7	(5)
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(1)	0
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	524	(315)
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	1	(1)
Ajuste: "Extraordinarios"	1	5
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(2)	(1)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)
EBITDA analítico	152	129

EBITDA rentas

EBITDA rentas	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Importe neto de la cifra de negocio	189	173
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	(9)	(7)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	4	3
Ingresos por rentas analíticos	183	170
Gastos de personal	(16)	(22)
Otros gastos de explotación	(25)	(29)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo"	24	25
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible"	3	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	5
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(1)	0
Gastos explotación netos analíticos	(13)	(17)
EBITDA rentas	170	153

Otros ingresos analíticos

Otros ingresos analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Otros ingresos	6	3
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(2)	(2)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	8	5
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	(5)	(4)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(2)	(1)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)
Otros ingresos analíticos	4	0

Gastos estructura analíticos

Gastos estructura analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Otros ingresos	6	3
Gastos de personal	(16)	(22)
Otros gastos de explotación	(25)	(29)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	13	17
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	5
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(1)	0
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(4)	(1)
Gastos estructura analíticos	(23)	(24)

Extraordinarios analíticos

Extraordinarios analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Gastos de personal	(16)	(22)
Otros gastos de explotación	(25)	(29)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	13	17
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	24	25
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	3	3
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(1)	0
Extraordinarios analíticos	(1)	(5)

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Resultados netos por venta de activos	(7)	5
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(524)	315
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	(532)	320

Amortizaciones y provisiones analíticas

Amortizaciones y provisiones analíticas	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Amortizaciones	(5)	(5)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1)	1
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	2	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	(0)
Amortizaciones y provisiones analíticas	(3)	(3)

Resultado financiero analítico

Resultado financiero analítico	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Ingresos financieros	2	0
Gastos financieros	(51)	(39)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	1
Resultado financiero analítico	(48)	(39)

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	Millones de Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Resultado neto atribuible al Grupo	(347)	355
Resultado neto atribuible al Grupo - Cts€/acción	(64,34)	65,87
<i>Incluye/(excluye):</i>		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	525	(315)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	7	(5)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	--	--
(iv) Impuestos por venta de activos	(4)	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	2	1
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(11)	(5)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	--	--
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(89)	36
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	83	67
<i>Ajustes específicos compañía:</i>		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	4	9
(b) Resultado financiero no recurrente	(0)	--
(c) Tax credits	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(0)
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	87	76
Número promedio de acciones (millones)	539,6	539,6
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción	16,10	14,13